

Séance/Zitting du/van 14/10/2015
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 08h50 21) 185/15 – Demande mixte de permis d'urbanisme n°16-42.368-2015 (art.177) et permis d'environnement classe 1B dossier n°9406
Situation : Rue Engeland / Chemin du Puits
Demandeur : Engeland - Société momentanée
(Besix RED sa – Matexi Projects nv (M. GRAAS Laurent)
(la construction d'un immeuble de 34 appartements et 43 emplacements de parking [lot C1] – CC du 07/10/2015 : avis reporté)
- 09h00 1) 217/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.284-2015
Situation : Avenue Beau-Séjour 36
Demandeur : Madame WILMES Fabienne
(le changement de la couleur des châssis de blanc à gris/noir)
- 09h15 2) 208/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.226-2015
Situation : Avenue Hippolyte Boulenger 28
Demandeur : Monsieur HERMANS Grégoire
(la mise en conformité de la clôture et de l'auvent en bois pour vélo et bois en zone de recul)
- 09h30 3) – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.402-2015
Situation : square Georges Marlow 1
Demandeur : Square Invest sprl (M. Gauthy)
(le placement d'un distributeur de billet en façade à rue)
(Avis CC uniquement)
- 09h45 4) 211/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.341-2015
Situation : Rue de Stalle 60
Demandeur : Monsieur DETOURNAY Charles-Louis
(l'isolation du pignon latéral, l'aménagement d'un espace de stationnement en zone de retrait latérale et la pose d'un portail à rue)
- 10h00 5) 205/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.305-2015
Situation : Bosveldweg 31
Demandeur : Monsieur GACHET Christophe
(l'extension et la transformation d'une maison unifamiliale, l'isolation des façades et la modification de baies)
- 10h20 6) 207/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.323-2015
Situation : Rue de Wansijn 40
Demandeur : Monsieur FAMEREE Arnaud
(la construction d'une annexe à l'arrière, d'une lucarne et la mise en conformité d'une véranda)
- 10h40 7) 209/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.348-2015
Situation : Rue Edith Cavell 171
Demandeur : Monsieur MONTICELLI Fabio
(la mise en conformité, le changement d'affectation d'un bureau en Horeca et le placement d'une enseigne)

- 10h55 8) 216/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.315-2015
 Situation : Rue des Carmélites 113
 Demandeur : Madame ROBYNS de SCHNEIDAUER Yaël
 (la régularisation de l’extension arrière au rez du bâtiment à front de rue, et du changement d’affectation du bâtiment en fond de parcelle (atelier en loft))
- 11h15 9) 214/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-40.798-2012
 Situation : Rue du Pacifique 5
 Demandeur : Madame Michèle VAN ROYE-VAN VEERDEGEM
 (la régularisation de la construction d’une terrasse débordante au 1^{er} étage [objet du PV 08/24] et de la fermeture des balcons en façade arrière ainsi que la modification des châssis et de la porte d’entrée et de la modification de la répartition des logements par rapport à la situation existante de droit + modification châssis façade avant)
- 11h40 10) 192/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.100-2015 (art.177)
 Situation : Rue Egide Van Ophem / Avenue Ilya Prigogine
 Demandeur : Pré de la Perche Construction sa (M. Sallé Philippe)
 (la création de deux nouvelles voiries de type « zone 30 », l’abattage de 12 arbres avec travaux de terrassements, deux bassins d’orage, l’éclairage)

---- I N T E R R U P T I O N ± 12h15 ----

- 13h20 22) 194/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.307-2015
 Situation : Chaussée d’Alseberg 1157
 Demandeur : GAMMA sa (M. BALTHAZAR Emmanuel)
 (la rénovation lourde et l’extension du bâtiment existant)
 (CC 07/10/2015 : avis reporté – reconvoction)
- 13h30 11) 215/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.420-2015 (art.177)
 Situation : Rue Marianne 40
 Demandeur : SIPIM sa (Mme Bruyninckx Brigitte)
 (l’extension d’une maison unifamiliale classée)
- 14h00 12) 218/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.363-2015
 Situation : Avenue de Boetendael 9
 Demandeur : Monsieur BONNIER Xavier
 (la rénovation d’une maison unifamiliale mitoyenne et l’extension au premier niveau côté jardin)
- 14h20 13) 212/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.357-2015
 Situation : Chaussée de Saint-Job 671
 Demandeur : NOVAVESTA sprl (M. Gielen Jean-François)
 (la transformation lourde d’une habitation uni-familiale en un immeuble de trois logements)
- 14h40 14) 213/15 – 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 – art.126/1)

- 15h05 15) 210/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.356-2015
Situation : Rue Verhulst 37
Demandeur : DEXIN sa (M. De Coster Jean-Paul)
(la démolition d’une maison unifamiliale et la construction d’un immeuble de 7 logements)
- 15h30 16) – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.351-2015
Situation : Rue Vanderkindere 164
Demandeur : BIBLIMMO sprl (M. Amouzou)
(la transformation et mise en conformité avec petite extension d’une maison avec un commerce au rez-de-chaussée)
(Avis CC uniquement)
- 15h50 17) 206/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.163-2015
Situation : Avenue des Hospices 162
Demandeur : Madame ULRICH Nathalie
(la démolition d’un immeuble de 2 appartements en vue de construire un immeuble passif de 3 appartements)
- 16h15 18) 191/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.395-2015 (art.177)
Situation : Chée de Saint-Job 460-480/Avenue Dolez du 2 au 12
Demandeur : Administration communale d’Uccle –
Service Technique de la Voirie
(l’aménagement de l’assise du Geleytsbeek et le secteur bas Kawwberg : lit du ruisseau, plan d’eau, zones humides et inondables, connections hydrologiques, réouverture des espaces (abattages d’arbres), plantation d’arbres et de végétation, promenade dans le site (entrée nord, cheminement piéton, balcons d’observation)
- 16h45 19) 193/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.399-2015 (art.177)
Situation : Rue Molensteen
Demandeur : Administration communale d’Uccle –
Service Technique de la Voirie
(le réaménagement de la rue Molensteen)
- 17h20 20) 174/15 – Demande mixte de permis d’urbanisme n°16-42.206-2015 et permis d’environnement classe 1B dossier n°9459 (art.177)
Situation : Avenue Dolez / Avenue des Pâturins
Demandeur : EAGLESTONE MANAGEMENT sprl (Mme LANDELL)
(la construction d’un ensemble de 3 bâtiments comprenant 63 appartements et une maison uni-familiale, ainsi que 2 ensembles de 94 parking en sous-sol + abattre des arbres à haute tige et aménager les abords du site (13 emplacements de stationnement)

± 18h00 - Divers / Allerlei (et/ou - en/of) - Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 14/10/2015
objet n°1

Dossier 16-42284-2015- Enquête n° 217/15

Demandeur : Madame Fabienne Wilmes

Situation : Avenue Beau-Séjour 36

Objet : le changement de la couleur des châssis de blanc à gris/noir

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42284-2015 introduite le 29/05/2015 par Madame Fabienne Wilmes et visant le changement de la couleur des châssis de blanc à gris/noir sur le bien sis avenue Beau-Séjour, 36 ;

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°51, approuvé par arrêté royal du 15/04/1988 et s'y conforme

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

29/05/2015 : dépôt de la demande

26/08/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

14/09/2015 au 28/09/2015 : enquête publique

14/10/2015 : séance publique de la Commission de concertation

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

○ 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 : Les modifications de façade en ZICHE du PPAS sont soumises aux MPP conformément à l'art.14.1.al.4 du PPAS 51

Vu les résultats de l'enquête publique (N°217/2015) qui s'est déroulée du 14/09/2015 au 28/09/2015 inclus, et l'absence d'observations ou de réclamations ;

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 continu formé essentiellement de maisons unifamiliales et de quelques petits immeubles à appartements ;

○ Dans ce quartier, l'avenue Beau-Séjour se démarque par ses nombreuses maisons datant du début du siècle, à l'instar de celle sur laquelle porte la demande (1912) et fait l'objet d'une ZICHE au PPAS ;

○ La maison n°36, sur lequel porte la demande présente:

○ une profondeur de trois pièces en enfilades, avec ouverture vers un jardin orienté plein Sud

○ un gabarit de bel-étage + 1 et 1/2 + toiture

○ une architecture soignée de maison bourgeoise et fait partie d'un ensemble de 4 maisons construites en même temps ;

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

○ Elle conserve le programme ainsi que les volumes et façades existants ;

○ Elle porte sur le remplacement des châssis à l'identique, tant en termes de matériau que de profil et de nomenclature, avec le maintien des vitraux existants dans les impostes et la modification de leur couleur, de blanc en gris-noir ;

○ Elle comprend également outre une restructuration des espaces de la maison au profit de son confort, sans modifier la structure du bâtiment ;

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

- La demande de modification de teinte des châssis lors du remplacement de ceux-ci à l'identique (bois et profil), conserve l'ensemble des caractéristiques architecturales de cette maison remarquable, y compris les vitraux de ces impostes,
- La demande assure de ce fait le maintien de l'aspect de la façade et s'inscrit dans les objectifs à la fois de garantir le patrimoine de la commune et de développement durable ;
- Le dossier porte une attention particulière sur le maintien des vitraux des impostes des châssis de la façade avant, ce qui participe clairement aux qualités de cette habitation.
- Les modifications intérieures, sans modifier la structure du bâti, tendent à doter cette maison des éléments techniques et des espaces répondant aux critères actuels de confort.

Considérant qu'en ce qui concerne le motif de l'enquête et la ZICHE du PPAS qui couvre le bien, la demande est acceptable et favorise le maintien du patrimoine de la commune au profit de cet ensemble bâti de l'avenue, cohérent et remarquable et, témoin d'une époque.

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.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 14/10/2015
objet n° 2

Dossier 16-42226-2015 - Enquête n° 208/15

Demandeur : Monsieur Grégoire Hermans

Situation : Avenue Hippolyte Boulenger 28

Objet : la mise en conformité de la clôture et de l'auvent en bois pour vélo et bois en zone de recul et latérale

AVIS

Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42226-2015 introduite le 24/04/2015 par Monsieur Grégoire Hermans et visant la mise en conformité de la clôture et de l'auvent en bois pour vélos et bois de chauffage, en zone de recul et latérale, sur le bien sis avenue Hippolyte Boulenger 28;
Vu 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 :
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 d'implantation:
 - non-respect de l'article n°11 qui prescrit « *la zone de recul ne comporte aucune construction ...* », en ce que l'abri pour vélos empiète sur cette zone,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/09/2015 au 28/09/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- un réclamant estime que l'abri est inesthétique, visible de son salon,
- la toiture touche la haie mitoyenne, son jardin dès lors reçoit les eaux de ruissellement de cette toiture,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

24/04/2015 : dépôt de la demande

25/08/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

14/09/2015 au 28/09/2015 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel, et composé de maisons unifamiliales jumelées ou isolées, implantées en recul,
- Dans ce quartier, l'avenue Hippolyte Boulenger est pavée, bordée d'arbres et le stationnement y est autorisé des deux côtés,
- Le bâti environnant présente une grande homogénéité de gabarit (R+T) et de style architectural,
- Les limites entre les parcelles sont marquées par des haies vives,
- Deux maisons ont placés grilles de type « Eras » avec plantes grimpantes, sur une hauteur de près de 2 mètres,

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

- La mise en conformité du placement d'un abri pour vélos, implanté partiellement en zone de recul,
- Le placement de grillage soutenant la haie en limite de zone de recul, d'une hauteur de 1.93 mètre,

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

- en matière de programme :
 - l'abri est destiné au rangement de 5 vélos et du bois de chauffage.
 - Il est accessible par la zone de recul à l'arrière de la haie d'alignement,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la maison étant implantée sur une parcelle d'angle, la façade latérale est oblique par rapport à la voirie est dès lors visible de l'espace public,
 - l'abri implanté contre la façade latérale du volume secondaire (oriel du rez) est dès lors visible dans la perspective de l'avenue Pierre d'Union,
 - en structure de bois et recouvert de shingles, il dépasse la hauteur des grillages soutenant la haie qui ont été placés en limite de zone de recul (hauteur 1.93 mètre),
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le placement d'une grille type « Eras » avec plantes grimpantes en remplacement de la haie rompt l'homogénéité du traitement des zones de recul, par la modification de la hauteur et de l'épaisseur de cet aménagement,
 - néanmoins, les haies ont des hauteurs variables. Lorsque la végétation aura bien repris, la haie placée aura un aspect similaire et peut dès lors être conservée,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison ne dispose pas de garage,

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

- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
 - l'abri est visible depuis l'espace public, malgré la hauteur de la haie (et du grillage) ;
 - la composition de cet abri ne s'intègre pas à la typologie de la maison, et nuit à la lisibilité des façades et des volumes de cette habitation jumelée ;
 - un aménagement de taille plus réduite, tant en superficie qu'en hauteur pourrait s'envisager à l'arrière de la haie d'alignement et en se détachant de manière significative de la maison, et avec accès latéral ou éventuellement depuis la rue ;
 - il doit être placé en zone latérale, à l'arrière de l'aile latérale, afin de dégager la zone de recul ;

Avis DEFAVORABLE unanime sur le projet tel que présenté et ne répondant pas au bon aménagement des lieux.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 14/01/2015
objet n°3

Dossier 16-42402-2015-

Demandeur : Monsieur Frédéric Gauthy Square Invest S.P.R.L.

Situation : Square Georges Marlow 1

Objet : le placement d'un distributeur de billet en façade à rue

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42402-2015 introduite le 11/08/2015 par la S.P.R.L. Square Invest c/o Monsieur Frédéric Gauthy et visant le placement d'un distributeur de billet en façade à rue sur le bien sis Square Georges Marlow, 1 ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation et le long d'un axe structurant, couvert par une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ;

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

- application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

11/08/2015 : dépôt de la demande

22/09/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

14/10/2015 : 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 continu formé essentiellement d'immeubles à appartements ;
- Dans ce quartier, le square Georges Marlow constitue une grande place globale :
 - traversée par 2 grands axes régionaux et par une voirie communale,
 - dont l'aménagement, sous forme d'un rond-point carrossable et d'îlots réaménagé au profit du piéton, comporte des petits îlots complémentaires et paysagers ;
- L'immeuble n°1, sur lequel porte la demande :
 - est implanté et forme l'angle de la rue du Postillon et de l'avenue Brugmann ;
 - présente un gabarit de R+6 et toiture plate ;
 - opte pour une esthétique au grandes baies vitrées largement ouverte vers l'espace public pour les étages, affectés en logements ;
 - crée un rez-de-chaussée-de-chaussé sous forme de socle en pierre bleue et grandes baies vitrées, affecté en commerce, dont la banque de la demande ;
- Le bâti environnant est plus ancien et comprend de nombreux bâtiments du début du siècle dernier, formant un ensemble cohérent et objet de la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement qui couvre cet place et l'axe structurant qui la traverse ;

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

- Elle conserve le programme ainsi que les volumes et l'esthétique du bâtiment existant ;
- Elle porte sur une petite modification de la vitrine de la banque, transformant une partie vitrée en partie fermée en pierre bleue, afin de l'inscrire dans le « socle » de l'immeuble existant ;

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

- Vu la faible importance de la modification dans cette grande façade d'immeuble de la place, le projet de modification de façade sera très peu visible depuis l'espace public ;
- Le remplacement d'une partie de la vitrine vitrée par la pierre bleue s'inscrit dans l'esthétique du parti architectural avec un « socle » de teinte plus foncée, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;

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 la ZICHEE qui couvre le bien, le projet s'inscrit dans la nomenclature de la façade existante et renforce son principe architectural de « socle » de teinte plus foncée, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;

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.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 14/10/2015
objet n° 04

Dossier 16-42341-2015- Enquête n° 211/15

Demandeur : Monsieur Charles-Louis Detournay

Situation : Rue de Stalle 60

Objet : l'isolation du pignon latéral, l'aménagement d'un espace de stationnement en zone de retrait latérale et la pose d'un portail à rue

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure:

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42341-2015 introduite le 30/06/2015 par Monsieur Charles-Louis Detournay et visant l'isolation du pignon latéral, l'aménagement d'un espace de stationnement en zone de retrait latérale et la pose d'un portail à rue sur le bien sis rue de Stalle, 60 ;

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

Vu que la demande se situe dans le périmètre de protection du site du parc Raspail - arrêté de classement du 02/02/1995 ;

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 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 :

▪ non-respect de l'article n° 12 – aménagement de la zone de cours et jardins et de retrait ;

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

o 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)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/09/2015 au 28/09/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

30/06/2015 : dépôt de la demande ;

03/09/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

14/09/2015 au 28/09/2015 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

14/10/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

o l'avis de la CRMS, émis le 09/09/2015 ;

o l'avis de Vivaqua émis le 23/09/2015 ;

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

o La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée en ordre continu et à l'alignement, le long de la rue de Stalle, dans le tronçon compris entre la rue des Trois Arbres à l'Ouest et l'entrée du Clos Camille Van Exter à l'Est ;

o En raison du tracé de l'espace public qui entoure la chapelle, cette maison, et plus particulièrement son pignon latéral de gauche, est directement situé dans les perspectives de la Chapelle de Stalle et du Parc Raspail ;

o La zone de retrait latérale est peu qualitative et la maison faisant l'objet de la demande ne dispose pas de garage privatif, ni d'emplacement de stationnement en voirie ;

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

o L'isolation et enduisage du pignon latéral de la maison ;

o L'avancée de la clôture de la parcelle vers l'alignement et la pose d'un portail de 2 mètres de hauteur ;

- L'aménagement d'un espace de stationnement privatif en zone latérale de gauche ;

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

- La demande d'isolation du pignon gauche s'inscrit dans les objectifs de développement durable et contribue à l'embellissement de ce lieu, situé dans la perspective du parc et de la chapelle ;
- La demande permettrait le stationnement du véhicule familial sur la parcelle et à l'usage d'un membre de la famille nécessitant de nombreux soins (voir attestation du SPF Sécurité Sociale) rendant difficile des déplacements au quotidien en voirie ;
- La demande est dûment motivée, notamment en fonction de la mixité de fonction des environs immédiats, qui exerce une pression sur le stationnement, même réservé aux personnes à mobilité réduite ;
- La demande s'inscrit sur une zone minéralisée de la parcelle, et peu qualitative ;

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

- Les spécificités des lieux démontrent qu'il n'y a pas de possibilité de stationnement en voirie le long rue de Stalle, ni en face de la maison, ni le long de la petite voirie pavée transversale longeant l'arrière de la chapelle ;
- Le pignon de la maison, directement accessible depuis l'espace public, est fréquemment dégradé (salissures, tags, ...). La clôture de la parcelle le long de l'alignement permettrait de palier à ces désagréments. Toutefois il s'indique d'apporter une attention particulière en ce qui concerne le retour de l'enduit par rapport à la façade avant, en optant pour un retour en enduit et en évitant une cornière en aluminium ;

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

- En ce qui concerne la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière d'aménagement de la zone de retrait latéral, la demande :
 - est dûment motivée et légitime ;
 - s'inscrit sur une surface minéralisée de la parcelle, et cet aménagement ne s'inscrit pas dans les objectifs du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en la matière. Il s'indique de favoriser les aménagements paysagers à cet endroit en optant pour un revêtement de sol perméable (dalles engazonnées, pavés naturels à joints ouverts, ...) et en favorisant un écran arbustif de qualité le long de la limite gauche de la parcelle (haie vive, arbres palissés,...) tout en veillant à planter les clôtures du côté intérieur de la parcelle afin de préserver la vue sur des aménagements paysagers depuis l'espace public ; ;
 - La hauteur et la typologie du portail d'accès peuvent s'envisager, notamment du fait de l'emploi de matériaux naturels et ajourés ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, le projet ne nuit pas à la lisibilité du Parc Raspail, qui lui-même est actuellement laissé sans entretien et présente peu de qualités paysagères ;

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

- Favoriser les aménagements paysagers de la zone de retrait latéral en optant pour un revêtement de sol perméable (dalles engazonnées, pavés naturels à joints ouverts, ...) ;
- Favoriser les écrans arbustifs de qualité le long de la limite gauche de la parcelle (haie vive, arbres palissés,...), tout en veillant à positionner les clôtures du côté intérieur de la parcelle afin de favoriser la vue sur des aménagements paysagers depuis l'espace public ;
- Apporter une attention particulière en ce qui concerne le retour de l'enduit par rapport à la façade avant, en optant pour un retour en enduit et en évitant une cornière en aluminium ;

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 ;

Avis FAVORABLE unanime en présence 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 14/10/2015
objet n° 5

Dossier 16-42305-2015- Enquête n° 205/15

Demandeur : Monsieur Christophe Gachet

Situation : Bosveldweg 31

Objet : l'extension et la transformation d'une maison unifamiliale, l'isolation des façades et la modification de baies

AVIS

Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42305-2015 introduite le 10/06/2015 par Monsieur Christophe Gachet et visant l'extension et la transformation d'une maison unifamiliale, l'isolation des façades et la modification de baies sur le bien sis Bosveldweg 31;

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°51 (AR du 15.04.1988) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°3.2.1 qui prescrit « *les périmètres constructibles correspondent aux périmètres des zones rouges du plan* », en ce que l'extension latérale déborde de 0.50m de la zone d'implantation,
 - non-respect de l'article n°3.3 qui prescrit « *la toiture à versants ou l'étage en recul, ne peut comprendre qu'un seul niveau* », en ce que les combles sont aménagés en chambre,
 - non-respect de l'article n°8.0 qui prescrit « *les zones de recul sont libres de toute construction et leur profondeur est déterminée au plan* », en ce que la pose d'un enduit sur isolant déborde de 14 centimètres sur la zone d'implantation,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/09/2015 au 28/09/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- *la zone latérale de 2.50 mètres au PPAS est de bon sens en préservant un espace de convivialité, d'air, de verdure entre les propriétés. Le projet réduit de manière significative l'espace de verdure existant et l'ensoleillement de la zone latérale,*
- *la façade latérale est largement ouverte, ce qui accentue la promiscuité,*
- *la nouvelle porte d'accès à la cuisine crée un passage plus proche de la limite de propriété,*
- *les volets métalliques perforés,*
- *la terrasse est étendue au-delà des limites du PPAS,*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10/06/2015 : dépôt de la demande

25/08/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

Vu l'avis de VIVAQUA du 23/09/2015

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,
- Sur le tronçon du Bosveldweg le long duquel se situe la demande, le bâti est groupé et implanté en recul. Le chemin est pavé et le stationnement est autorisé des deux côtés,
- La maison n°31 de type 3 façades, sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+1+T, avec des façades en briques peintes en blanc. Le soubassement est réalisé en pierre, et le garage est en sous-sol,

- La zone de recul est faiblement plantée. Tous les accès sont en cassons de pierre bleue. Le muret formant l'angle de la rampe de garage est fendu par la pression des plantes (conifères) qui se trouvent au niveau de l'accès piéton,
- L'accès piéton est latéral par rapport à la porte d'entrée de sorte que la minéralisation de la zone de recul est plus importante. En zone latérale, un accès est aménagé vers le jardin,
- La zone latérale présente une largeur variable de 4 à 5 mètres, ce qui permet un aménagement paysager,
- La maison de droite (n°31a) est plus petite, et caractéristique des années '60,
- La maison de gauche (n°29) est de gabarit R+2+T avec une large lucarne en façade avant,

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

- L'isolation des façades par la pose d'un enduit blanc sur isolant (14 centimètres d'épaisseur au total),
- L'extension du rez-de-chaussée en zone latérale, débordant de la zone d'implantation,
- La modification de baies,
- Le remplacement des châssis,
- L'isolation de la toiture, l'aménagement des combles et la pose de fenêtre de toiture,
- L'agrandissement de la terrasse au niveau du jardin,
- Le réaménagement de la zone de recul en réparant le muret et en créant un nouvel accès vers l'extension,

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

- Le projet vise la rénovation, l'isolation et l'amélioration des espaces de la maison unifamiliale,

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

○ en matière de programme :

- le rez-de-chaussée comprend un bureau, un grand séjour, une cuisine-salle à manger aménagée dans l'extension, avec accès directe depuis l'accès piéton,
- le programme du rez-de-chaussée est proportionnel au développement des étages. L'accès aux espaces est direct et très pratique, ce qui facilite les usages des différentes fonctions du rez-de-chaussée,
- le 1^{er} étage est aménagé en 2 chambres, bureau et salle de bains + salle de douche,
- l'étage en toiture est aménagé en 3 chambres et bureau. Une des chambres est en duplex avec les combles éclairés par des fenêtres de toiture, où est installé également une salle de douche,

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- la zone latérale est réduite à 2 mètres au rez-de-chaussée sur la longueur de l'extension,
- un accès piéton d'une largeur de 1 mètre longe la façade latérale ce qui ne laisse qu'une largeur de terrain de 1 mètre non minéralisé. Le projet n'en précise pas cet aménagement,

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

- le réaménagement de la zone de recul n'améliore pas la verdurisation, mais, au contraire, la réduit,
- l'extension latérale réduit également la verdurisation de la zone latérale,
- la terrasse arrière est élargie en fonction de l'extension,
- le jardin orienté Sud est bordé de haies vives,

○ en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- le garage existant est situé en sous-sol,

○ quant aux autres aspects propres à la demande :

- en façade latérale, les larges baies sont protégées par des volets coulissant métalliques perforés,

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

- non-respect de l'article n°3.2.1 qui prescrit « *les périmètres constructibles correspondent aux périmètres des zones rouges du plan* », en ce que l'extension latérale déborde de 0.50 mètres de la zone d'implantation :
 - cette extension limite la verdurisation de la zone latérale à la haie mitoyenne,
- non-respect de l'article n°3.3 qui prescrit « *la toiture à versants ou l'étage en recul, ne peut comprendre qu'un seul niveau* », en ce que les combles sont aménagés en chambre,
 - cet espace est en mezzanine d'une chambre. La toiture présente un vaste volume disponible,

- non-respect de l'article n°8.0 qui prescrit « *les zones de recul sont libres de toute construction et leur profondeur est déterminée au plan* », en ce que la pose d'un enduit sur isolant déborde de 14 centimètres la zone d'implantation :
 - l'emprise est réduite et l'isolation de la façade ne modifie pas les caractéristiques architecturales de la maison,

Considérant que l'emprise de la dérogation réduit l'usage, la verdurisation et l'ensoleillement de la zone latérale et augmente le vis-à-vis ;

Que la dérogation en se justifie pas au regard du bon aménagement des lieux ;

Qu'en compensation du projet, l'aménagement de la zone de recul doit être amélioré afin de tendre vers l'objectif du plan particulier d'affectation du sol (la surface plantée ou gazonnée ne pourra être inférieure à 3/5 de la superficie totale de la zone) ; il y a lieu de réduire les surfaces d'accès pour les piétons au profit d'un bac à plantes plus important le long de l'alignement (+/- 10m²) ;

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

- limiter l'extension latérale à la zone d'implantation du PPAS,
- prévoir dans l'épaisseur de l'isolant un fourreau permettant le passage des régies appliquées en façade (et contacter le concessionnaire pour déplacer les câbles),
- en compensation du projet, améliorer l'aménagement de la zone de recul en augmentant les parties plantées et en proposant des plantations plus adaptées, réduire les surfaces d'accès piéton au profit d'un bac à plantes plus important le long de l'alignement (+/- 10m²),

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- d'être accessoires en ce que l'extension latérale doit maintenir une zone latérale suffisante,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la verdurisation de la zone de recul doit être améliorée,
- supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone d'implantation doit être respectée,

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 14/10/2015
objet n° 6

Dossier 16-42323-2015- Enquête n° 207/15

Demandeur : Monsieur Arnaud Fameree

Situation : Rue de Wansijn 40

Objet : la construction d'une annexe à l'arrière, d'une lucarne et la mise en conformité d'une veranda

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42323-2015 introduite le 17/06/2015 par Monsieur Arnaud Fameree et visant la construction d'une annexe à l'arrière, d'une lucarne et la mise en conformité d'une veranda sur le bien sis rue de Wansijn, 40;

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°PPA N° 9-QUARTIER WANSYN approuvé par arrêté royal du 20/05/1954 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :
 - application de l'article 155 §2. du CoBAT : demande de dérogation au PPAS, en matière d'implantation, article 1, b, en ce qu'aucune saillie sur l'alignement des façades postérieures n'est tolérée,
 - application de l'article 155 §2. du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière d'implantation:
 - non-respect de l'article n°4, 2° a) en ce que le projet est plus profond que les deux constructions voisines,

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

- 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)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/09/2015 au 28/09/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation.

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/06/2015 : dépôt de la demande

25/08/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

14/09/2015 au 28/09/2015 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

14/10/2015 : 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 est typiquement résidentiel, le bâti est en ordre fermé, les maisons sont implantées à l'alignement ;
- Elles présentent un gabarit R+2+Toiture à versants ;
- La maison n° 40 sur laquelle porte la demande est pourvue d'un garage au rez-de-chaussée et le séjour au niveau du rez-de-jardin, un niveau plus haut ;
- La maison de droite (n° 42) et la maison de gauche (n°38) présentent un gabarit similaire ;
- Les jardins sont profonds et orientés à l'Est.

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

- La mise en conformité de travaux déjà réalisés, à savoir :
 - l'extension en façade arrière de la cuisine ;

- la construction d'une verrière en façade arrière (appentis recouvrant une partie de la terrasse) ;
- la construction d'une lucarne en façade arrière ;

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

- L'extension de la cuisine permet d'améliorer les qualités d'habitabilité de cette maison unifamiliale qui possédait une cuisine particulièrement petite ;
- La construction de la lucarne en façade avant permet également d'améliorer les qualités d'habitabilité des pièces de nuit en offrant une chambre parentale spacieuse avec salle de douche sous le toit ;

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

- L'extension de la cuisine dépasse de 2.65 mètres la maison mitoyenne de gauche et est distante de plus de 3m de la limite mitoyenne de droite.
- Elle ne déroge donc pas au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur ;
- Le plan ne renseigne pas la finition de la plateforme de cette extension, et il y a lieu de proposer lors d'une rénovation ultérieure de la maison, une finition esthétique à celle-ci (gravillons ou toiture verte) ;

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

En ce qui concerne la demande de dérogation au PPAS, en implantation, article 1, b en ce qu'aucune saillie sur l'alignement des façades postérieures n'est tolérée :

- L'extension de la cuisine s'intègre au reste du cadre bâti.
- En effet, celle-ci a été construite en briques à l'appareillage similaire du reste de la façade.
- Par contre, un manque d'homogénéité apparaît (briques peintes en blancs au rez-de-chaussée et briques apparentes à l'étage) et il y a lieu de ré-uniformiser l'ensemble ;

En ce qui concerne la demande de dérogation au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière d'implantation pour le non-respect de l'article n°4, 2° a)

- La verrière (appentis recouvrant la cour) dépasse la profondeur du bâtiment voisin le plus profond (à droite) ainsi que celle de l'immeuble de gauche.
- De nombreuses extensions en façade arrière ont été autorisées au sein de ce PPAS ;
- Bien que celle-ci appauvrit la façade arrière, elle ne porte pas préjudices aux voisin mitoyen de droite et peut être conservée dans l'attente d'une rénovation ultérieure de la maison;

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

- Le projet ne modifie aucunement les perspectives sur ce bien classé et/ou à partir de celui-ci. En effet, la mise en conformité porte principalement sur des éléments construits en façade arrière ;

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.

BDU s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 14/102015
objet n°7

Dossier 16-42348-2015- Enquête n° 209/15

Demandeur : Monsieur Fabio Monticelli

Situation : Rue Edith Cavell 171

Objet : la mise en conformité, le changement d'affectation et le placement d'une enseigne

AVIS

Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42348-2015 introduite le 02/07/2015 par Monsieur Fabio Monticelli et visant la régularisation, suite au procès-verbal d'infraction urbanistique n°U-2014/4, d'une modification de façade, la mise en conformité d'un logement, le changement d'affectation du rez-de-chaussée de bureau en commerce du seteur HoReCa (bar-café) et le placement d'une enseigne sur le bien sis rue Edith Cavell, 171;

Considérant qu'une infraction portant sur la modification de façade a été constatée par le procès-verbal n°U-2014/4, dressé en date du 16/05/2014 ;

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

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

- 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 :
 - application de l'article 149 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit

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

- application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un **monument ou un ensemble** qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/09/2015 au 28/09/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

02/07/2015 : dépôt de la demande

08/09/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

14/09/2015 au 28/09/2015 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

14/10/2015 : 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 :
 - ouvert dans ses intérieurs d'îlot et voiries secondaires ;
 - continu et formé de maisons unifamiliales ou mixtes en affectations de commerce et de logements, ainsi que d'immeubles plus récents et de gabarits plus importants ;
- Dans ce quartier, la rue Edith Cavell constitue une des artères principales, avec un noyau commercial de quartier dynamique, en plein essor également en raison des équipements qui y sont implantés ;
- L'immeuble n°171 sur lequel porte la demande est une maison construite au début du siècle (permis d'urbanisme n°16-2261-1921) et dont le rez-de-chaussée a fait l'objet d'un changement d'affectation en bureaux, par la mise en œuvre du permis d'urbanisme n°16-31577-1991 ;

- Sans autre demande ultérieure de permis d'urbanisme, le rez-de-chaussée de la maison a été occupé ensuite par une librairie et a fait l'objet du procès-verbal d'infraction urbanistique n°U-2014/4, pour partie régularisée par le départ de la librairie, mais encore valable pour la modification de la façade, qui n'a pas été exécutée telle que le permis en vigueur en situation de droit ;
- La maison n°171 présente un gabarit de R+1+toiture et dispose d'un petit jardin de ville à l'arrière, orientée à l'Ouest ;
- La maison voisine de gauche présente un gabarit similaire, implanté plus bas dans la rue en raison de la forte pente de celle-ci ;
- La parcelle de droite est non bâtie et comprend un chemin d'accès vers une villa implantée en intérieur d'îlot ;

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

- Elle conserve le programme mixte d'un logement aux étages et porte sur le changement d'affectation du rez-de-chaussée en bar, petit commerce du secteur HoReCa ;
- Elle utilise l'ensemble des aménagements du rez-de-chaussée, avec ses sanitaires pour le commerce, en conservant l'accès séparé des étages pour le logement, ce qui répond au prescrit en vigueur ;
- Elle présente un aménagement de façade du rez-de-chaussée avec :
 - un cimentage de cette partie de la maison, le dessus restant en briques rouges ;
 - trois ouvertures, soit la porte existante et deux fenêtres d'une largeur similaire
- Elle présente un aménagement de terrasse dans le petit jardin de la maison, qui est bien orienté ;

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

- L'exploitation du rez-de-chaussée en commerce du secteur HoReCa s'inscrit dans la continuité des établissements déjà existants, en complément des différents équipements et bureaux qui entourent la demande ;
- La modification de façade, avec ses trois ouvertures au rez-de-chaussée, assure une bonne cohérence et équilibre de la façade, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;

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

- en matière de programme :
 - Si l'ouverture d'un établissement HoReCa est acceptable, l'exploitation commerciale de la terrasse ou du jardin en intérieur d'îlot ne peut cependant pas s'envisager en raison des nuisances sonores pour les logements environnants
 - Il s'indique donc de créer un aménagement paysager du jardin, sans terrasse et au profit de la verdurisation de cet intérieur d'îlot ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le quartier est bien desservi par les transports en communs et la demande, portant sur un petit commerce de proximité, vise une clientèle implantée dans le quartier ;

Considérant les explications données en séance et notamment le fait que le projet vise à :

- créer une zone d'attente et de rapatrier les clients pour le restaurant voisin,
- limiter les heures d'ouverture en soirée et d'assurer la fermeture au-delà de 23heures,

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

- En ce qui concerne l'application de l'article 149 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, la demande est acceptable en raison de sa situation en liseré commercial, à proximité de plusieurs équipements, et moyennant la suppression de tout usage commercial extérieur en intérieur d'îlot ;
- Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes :
 - En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, application de l'article 333 du CoBAT : le demande porte sur un bien qui a fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932, et la modification de la façade est acceptable en raison de son équilibre par rapport à la façade existante ;

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

- Supprimer tout usage commercial de la terrasse ou du jardin en intérieur d'îlot ;

- Supprimer la terrasse au profit d'un aménagement paysager du petit jardin de ville, afin d'améliorer la verdurisation de cet intérieur 'îlot ;

Considérant que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle en conserve le programme de création d'un bar-Horeca sur la parcelle ;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne porte que sur l'aménagement du jardin ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne les nuisances sonores inhérentes au terrasse d'Horeca en intérieur d'îlot ;

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 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.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 14/10/2015
objet n°8

Dossier 16-42315-2015- Enquête n° 116/15

Demandeur : Madame Yaël Robyns de Schneidauer

Situation : Rue des Carmélites 113

Objet : la mise en conformité de l'extension arrière au rez-de-chaussée du bâtiment à front de rue, et du changement d'affectation du bâtiment en fond de parcelle (atelier en loft)

AVIS

Considérant le repérage planologique et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42315-2015 introduite le 15/06/2015 par Madame Yaël Robyns de Schneidauer et visant la mise en conformité de l'extension arrière au rez-de-chaussée du bâtiment à front de rue, et du changement d'affectation du bâtiment en fond de parcelle (atelier en loft) sur le bien sis rue des Carmélites, 113;

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

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

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol , en matière d'actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ;
- 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 :
 - non-respect de l'article n° 4 – profondeur qui prescrit « *la construction ne peut dépasser la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde* » en ce que l'extension faisant l'objet de la mise en conformité du bâtiment avant dépasse de 2.70 mètres l'annexe du bâtiment voisin (n°111) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/09/2015 au 28/09/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation.

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

15/06/2015 : dépôt de la demande

10/08/2015 : accusé de réception d'un dossier incomplet

03/09/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

14/09/2015 au 28/09/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte (affectations de logement, de commerce et de bureau) ; Le tronçon dans lequel se situe le bien est principalement à caractère résidentiel ;
- Dans ce quartier, la rue des Carmélites est à double sens, et le stationnement est organisé des deux côtés ;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande date du début du siècle dernier, les châssis en façade avant ont été remplacés par de nouveaux ne respectant pas la typologie des châssis de cette époque ;
- Sur la parcelle faisant l'objet de la demande, sont construits entre mitoyens, 2 bâtiments :
 - Un immeuble de rapport à front de rue comprenant 3 logements de gabarit R+3 (toiture mansardée) à l'avant et R+2+toiture à versants à l'arrière ;
 - Un atelier en fond de parcelle avec zone de cour/jardin
- L'immeuble à front de voirie comprend, au rez-de-chaussée :
 - sur la droite un logement à 1 chambre,
 - sur la gauche un accès carrossable sur toute la profondeur de l'immeuble ;
 - à l'arrière, une annexe au rez-de-chaussée qui ne s'implante pas sur toute la largeur de la parcelle, mais du côté droit, en prolongement du logement ; une extension à cette annexe a été construite sans autorisation sur une profondeur de 3.60m ;

- L'atelier en fond de parcelle est construit sur une profondeur de +/-8.30m ; il présente un gabarit R et bénéficie d'un éclairage zénithal au moyen d'un lanterneau. L'accès se fait par l'entrée carrossable ; Une demande est introduite en 1927 pour la construction d'une extension de l'atelier, vers l'avant, sur une profondeur de +/- 7.45 mètres. Le lanterneau qui figure sur le plan de la demande a été réalisé mais son implantation s'est faite plus vers l'avant ; Cet atelier est transformé en loft sans autorisation par le propriétaire actuel en 1989 ;

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

- La mise en conformité de la construction d'une annexe en façade arrière à l'appartement du rez-de-chaussée du bâtiment implanté en front de voirie;
- La mise en conformité du changement d'affectation d'un ancien atelier en logement en intérieur d'îlot ;
- La demande ne porte pas sur la mise en conformité du remplacement des châssis en façade avant par des châssis ne correspondant pas à la typologie des immeubles du début du siècle dernier ;

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

- L'augmentation de la surface de l'appartement situé au rez-de-chaussée au sein du bâtiment avant améliore les qualités d'habitabilité de ce logement en augmentant la superficie de celui-ci et en offrant une cuisine davantage spacieuse ;
- Le projet propose le réaménagement paysager de la zone de cour/jardin en augmentant la surface du jardin. Il y a lieu de se conformer à la proposition dessinée.
- Le Règlement Régional d'Urbanisme n'impose pas de place de stationnement pour la création d'une habitation unifamiliale ;

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 0.6 du plan régional d'affectation du sol pour le changement d'affectation de l'atelier arrière en logement unifamilial :

- La demande est compatible avec le reste des affectations voisines, soit principalement du logement ;
- La demande permet l'aménagement d'un petit logement mais dont l'aménagement intérieur est de qualité ;
- La demande rejoint les objectifs du plan régional d'affectation du sol en ce qui concerne l'amélioration des qualités des intérieurs d'îlot.
- En effet :
 - L'existence d'un patio intérieur verdurisé améliore l'aménagement paysager de cette parcelle ;
 - Il en va de même pour la mise en place de la toiture verte mise en place;

En ce qui concerne la demande de dérogation au RRU - article n° 4 – profondeur qui prescrit « la construction ne peut dépasser la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde »

- l'extension faisant l'objet de la mise en conformité du bâtiment avant dépasse de 2.70 mètres l'annexe du bâtiment voisin (n°111)
- celle-ci n'a pas nécessité de rehausse du mur mitoyen et ne porte dès lors pas de préjudice à aucun voisin ;

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.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 14/10/2015
objet n° 09

Dossier 16-40798-2012- Enquête n° 214/15

Demandeur : Madame Michèle Van Roye - Van Veerdegem

Situation : Rue du Pacifique, 5

Objet : la régularisation de la construction d'une terrasse débordante au 1er étage (objet du PV U-08/24) et de la fermeture des balcons en façade arrière ainsi que la modification des châssis et de la porte d'entrée et de la modification de la répartition des logements par rapport à la situation existante de droit

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-40798-2012 introduite le 30/11/2012 par Madame Michèle Van Roye - Van Veerdegem et visant la régularisation de la construction d'une terrasse débordante au 1er étage (objet du PV U-08/24) et de la fermeture des balcons en façade arrière ainsi que la modification des châssis et de la porte d'entrée et de la modification de la répartition des logements par rapport à la situation existante de droit sur le bien sis rue du Pacifique, 5 ;

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

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

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS, en matière d'actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot ;
- dérogation (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de profondeur d'une construction mitoyenne article 4 ;

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

- Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 207 §1.al4),
- 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),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/09/2015 au 28/09/2015 inclus ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

30/11/2012 : dépôt de la demande ;

14/01/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

18/05/2015 : rappel d'accusé de réception d'un dossier complet ;

07/09/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

14/09/2015 au 28/09/2015 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

14/10/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

4 : Description situation existante

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

- L'immeuble de 4 logements (1 logement par étage) est implanté à l'alignement et en ordre fermé le long de la rue du Pacifique, non loin de l'angle formé avec la rue Édith Cavell située à l'Est ;
- La maison présente un volume principal et un volume annexe conséquent ;
- La maison voisine de gauche est moins profonde, mais de même typologie, tandis que la maison voisine de droite présente une profondeur de bâtisse bien moindre, du fait qu'elle amorce l'angle des 2 rues ;
- La parcelle faisant l'objet de la demande jouxte également plusieurs jardins des premières maisons de la rue Édith Cavell ;
- Le jardin est peu profond ;
- L'ilot dans lequel s'inscrit le bien faisant l'objet de la demande est très étroit et les constructions opposées, implantées rue Vanderkindere, sont très profondes ;

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la régularisation d'une terrasse de 12 m² (2,30 mètres de profondeur à partir du plan de la façade arrière), à usage du logement duplex du rez et 1^{er} étage ;
- La mise en conformité :
 - De la fermeture des balcons en façade arrière au profit de l'agrandissement des logements ;
 - De la modification de la répartition des logements par rapport à la situation existante de droit ;
 - De la modification des châssis et de la porte d'entrée en façade avant ;

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

- Le projet et les plans introduits tendent à mettre en conformité la répartition des logements au sein de l'immeuble, or la situation existante de droit laisse apparaître 4 logements répartis sur chaque niveau, et que l'étage sous combles est affecté en mansarde aménagée. La demande telle que présentée expose 1 logement de 2 chambres réparti en duplex au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, 2 logements de 1 chambre à coucher aux 2^{ème} et 3^{ème} étage, et un studio au dernier niveau ;
- La réunion du rez et du 1^{er} étage a engendré la création d'un escalier intérieur rendant inexploitable des espaces centraux de la maison, vu l'encombrement de cet escalier hélicoïdal. Cette option n'a dès lors pas amélioré les qualités d'habitabilité de ce logement duplex, et a engendré la nouvelle répartition des logements au sein de l'immeuble, en ce compris la création d'un studio sous combles ;
- La demande telle que présentée ne fait pas apparaître la répartition des locaux du studio supérieur, dont les vues vers l'extérieur et l'apport en éclairage naturel sont très limitées en façade avant, vu la hauteur d'allège présentée par la baie principale ;
- La demande ne présente pas d'avis du SIAMU sur ce point, et au vu de ce qui précède, il n'est pas possible de se prononcer quant à la conformité de ce logement au regard des normes minimales d'habitabilité actuelles (la période de l'aménagement de ce studio n'est pas précisée dans la demande) ;
- Les châssis de la façade avant ont été modifiés et la demande ne présente pas la situation existante de droit au regard de la situation actuelle à mettre en conformité.
- La porte d'entrée a été changée après 2010 (voir photos google street view) et les vitrages colorés des châssis ont été remplacés par du vitrage transparent, ainsi que la division de ceux-ci en guillottes ;
- La demande vise la régularisation de construction de la terrasse arrière du 1^{er} étage, en débord de la façade et à l'usage du logement principal. Cette terrasse s'inscrit dans toute la largeur de la façade et est donnée directement dans les jardins des constructions limitrophes ;

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 prescription 0.6 du PRAS, la demande ne tend pas au respect des objectifs de cette prescription en ce que cette terrasse située au 1^{er} étage, offre des vues directes sur un bon nombre de jardins voisins et elle occupe moitié de la profondeur du jardin, celui – ci étant situé à proximité directe de l'angle des rues. Les qualités paysagères de cet intérieur d'îlot ne sont, de ce fait, pas améliorées, mais bien altérées ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de profondeur d'une construction mitoyenne, cette dérogation n'est pas justifiée par la demande, le jardin de la maison étant aisément accessible par le rez, ce qui rend cette construction invasive non envisageable. De plus, la terrasse couvre la cour existante, ce qui occulte l'apport d'éclairage naturel des espaces habitables du logement bas, ce qui ne peut se concevoir ;

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 les motifs d'avis de la Commission de concertation, le projet dénature les qualités patrimoniales de la façade avant de la maison dont la période de construction et d'extension date des années 1920, et plus particulièrement la typologie de la porte d'entrée pleine, la suppression des vitrages colorés, la modification des divisions et la suppression des petits bois des châssis d'origine, en présentant des menuiseries absentes de toute qualité esthétique et en rupture avec la typologie du reste de la façade ;

Considérant que, telles que présentée, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux et que le bien doit être restitué dans son état pristin.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 14/10/2015
objet n° 10

Dossier 16-42100-2015- Enquête n° 192/15

Demandeur : Monsieur S.A.Pré de la Perche Construction

Situation :Rue Egide Van Ophemet Avenue Ilya Prigogine

Objet : la création de deux nouvelles voiries de type "zone 30", l'abattage de 12 arbres avec travaux de terrassements, deux bassins d'orage et l'éclairage

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42100-2015 introduite à la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain le 04/12/2014 par la S.A. Pré de la Perche Construction c/o Monsieur Philippe Sallé et visant la création de deux nouvelles voiries de type "zone 30", l'abattage de 12 arbres avec travaux de terrassements, deux bassins d'orage, l'éclairage dans le cadre des voiries à créer pour la mise en œuvre du permis de lotir 534 et du permis de lotir n°471 quinquies, avec accès respectivement par la rue Egide Van Ophem et par l'avenue Ilya Prigogine;

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

Considérant que la demande porte sur l'espace public prévu au permis de lotir (PL) n° 471 bis et 534 octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins et en vigueur ;

Considérant que la demande ne sollicite pas de dérogation à ce permis de lotir ;

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

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

- d'un rapport d'incidence, les actes et travaux projetés ressortant de la rubrique 20 de l'annexe B du CoBAT

qu'aucune circonstance exceptionnelle ne justifie que la demande soit soumise à une étude d'incidences en application de l'article 148, §1^{er} du CoBAT

Considérant que les mesures particulières de publicité ont été requises par le fonctionnaire délégué pour les motifs suivants :

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n° 0.5 du **plan régional d'affectation du sol**, portant sur l'aménagement des propriétés plantées de plus de 3.000 m² ;
 - application de la prescription particulière n°4.5 alinéa 1 du **plan régional d'affectation du sol**, portant sur la modification des caractéristiques urbanistiques ;
 - application de la prescription particulière n°25.1 du **plan régional d'affectation du sol**, portant sur les actes et travaux ayant pour objet la création de voiries ;
- motifs inhérents au CoBAT :
 - application de l'article 106 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le PRAS pour des actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de voies de communication dans un permis de lotir ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2015 au 23/09/2015 inclus, la réclamation introduite et l'argumentaire y développé ;

Considérant que la réclamation porte sur les aspects suivants:

- *le fait qu'il existait jadis des bâtiments à cet endroit,*
- *l'importance de la proportion des surfaces imperméables (3.179 m² pour 4.078 m²),*
- *l'attention à avoir dans le quartier situé en contrebas du projet et victime d'inondations en 2011 et en 2012,*
- *un questionnement quant à l'intégration de bassin d'orages et de noues dans le projet, et une demande que les écoulements se fassent de façon correcte,*
- *une demande que les lieux de stationnement puissent absorber une partie de l'eau,*
- *le fait que les aires de stationnement soient prévues en klinkers, et l'absence de renseignement quant au nombre d'avaloirs et de taques d'égouts,*
- *une demande de planter des arbres hydrophiles,*

- une demande de favoriser les cheminements piétons et cyclistes pour favoriser la sécurité sur le chemin des écoles.

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

04/12/2014 : dépôt de la demande à la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain ;

19/02/2015 : accusé de réception d'un dossier complet par le fonctionnaire délégué ;

19/02/2015 : envoi d'un courrier du fonctionnaire délégué au Collège des Bourgmestre et Echevins sollicitant son avis en application de l'article 177 du CoBAT tout en demandant de sursoir à l'organisation des mesures particulières de publicité dans l'attente de l'approbation du rapport d'incidences environnementales ;

22/05/2015 : envoi d'un courrier du fonctionnaire délégué au Collège des Bourgmestre et Echevins sollicitant l'organisation des mesures particulières de publicité

25/08/2015 au 23/09/2015: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

14/10/2015 : séance publique de la Commission de concertation

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 06/07/2015 et libellé comme suit :

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

Aménagements de surface

Remarques générales

La pente transversale des trottoirs ne peut être supérieure à 2%, or il semble que certains trottoirs dépassent cette valeur.

Certains éléments des plans ne sont pas repris dans les légendes (bordures, filets d'eau, GR, Gr...).

Il manque des dalles podotactiles à certaines traversées piétonnes, et d'autres sont dessinées de manière non conforme aux prescriptions du cahier n°4 du Vade-Mecum Piétons en Région de Bruxelles-Capitale.

Le plan masse semble renseigner deux aménagements non détaillés (zones teintées en gris) situés en dehors de l'emprise du permis d'infrastructure.

Embranchement de la voirie publique menant au lot L5, à créer sur l'avenue Prigogine

Etant donné que la construction du carrefour prévoit de conserver le filet d'eau incurvé de type IIE2, dont le profil incurvé présente une entrave à la progression des véhicules, que la largeur entre alignements ne permet pas de construire des trottoirs de plus d'1,50m, et que cette voirie aboutit sur le lot 6 aménagé en zone résidentielle, il est suggéré d'aménager l'entièreté de la nouvelle antenne de voirie en zone résidentielle, avec accès via trottoir traversant au carrefour avec l'avenue Prigogine. La zone carrossable dans le carrefour devra alors être délimitée au moyen de bollards.

Etant donné que l'encoche de parking n° 69 ne respecte pas la distance réglementaire minimale de 5m en deçà d'un passage piéton, il est suggéré de la supprimer ou de la translater, cette deuxième solution étant possible en cas de carrefour à trottoir traversant, ce dernier nécessitant une emprise moindre.

La rampe excessive du trottoir situé à gauche de l'entrée carrossable au parking U2000 sera corrigée dans le cadre de la présente entreprise. Il serait utile d'avoir une indication de pente sur ce tronçon de trottoir, entre l'entrée au parking U2000 et le carrefour.

Le carrefour doit être équipé de dalles podotactiles au droit des traversées piétonnes.

La largeur des emplacements de stationnement perpendiculaires à la chaussée repris sous les n° 50 à 62 n'apparaît pas.

La correction de la pente longitudinale excessive visible dans le trottoir nord de l'avenue Prigogine, immédiatement à l'ouest de l'accès carrossable au parking de l'immeuble de bureaux à rénover, doit faire partie de l'entreprise ; le plan masse doit être complété de l'indication de pente longitudinale à cet endroit.

Antenne Prigogine à créer vers le lot L5

La bordure du trottoir ne doit pas être interrompue à l'arrière des carrés de plantations (entre les emplacements de parking 55 et 56, 64 et 65). Le dessin des détails sur le plan des profils en travers est correct sur ce point.

Placette : risque de stationnement non réglementaire entre les emplacements 59 et 60 ainsi que sur le côté opposé.

Il est à craindre que le revêtement en pavés de béton de la zone de rebroussement de plain-pied avec les trottoirs résiste mal sur le long terme au frottement des pneus lors des manœuvres des véhicules: il est préférable de la revêtir d'hydrocarboné.

Antenne sur la nouvelle avenue à créer vers le lot L5

Il est à craindre que le revêtement en pavés de béton de la zone de rebroussement de plain-pied avec les trottoirs résiste mal sur le long terme au frottement des pneus lors des manœuvres des véhicules: il est préférable de la revêtir d'hydrocarboné.

Nouvelle avenue en antenne sur la rue Van Ophem

Signalisation : remplacer les signaux F19 et C1 par un signal D1 placé à 45° sur l'îlot même ; indiquer la longueur de l'emplacement de stationnement pour personne à mobilité réduite ; il serait adéquat de placer un signal F45 à l'entrée dans la rue, c'est-à-dire au carrefour avec la rue Van Ophem.

Il est conseillé de translater l'emplacement pour personne à mobilité réduite de l'encoche 20 à la 19 afin qu'il soit plus proche du passage pour piétons.

Les trottoirs doivent être protégés du stationnement sauvage par des potelets en bois.

Les bordures seront abaissées au même niveau que les filets d'eau au droit des passages pour piétons (tolérance de 2 cm acceptée).

Zone plantée avec noues : il est suggéré de simplifier le tracé des plantations entre les noues, particulièrement des pelouses, afin d'en faciliter l'entretien et d'éviter les erreurs lors des tontes.

Le détail des bancs à poser sur gabions est manquant.

L'alimentation des noues semble insignifiante : à clarifier.

Matériaux

Les zones de parking public seront revêtues de pavés en béton drainants à joints élargis. Les pavés de béton des trottoirs seront du type A.

Tous les matériaux mis en œuvre seront porteurs des agrégations Benor et seront posés en conformité avec les prescriptions du Cahier des Charges Type 2011 de la Région de Bruxelles-Capitale.

Filet d'eau : il est préférable d'utiliser des éléments plats afin d'assurer une bonne intégration des avaloirs. Dans un but esthétique de raccord avec l'avenue Prigogine existante, il est envisageable de conserver les filets d'eau incurvés IIE2 dans l'antenne à créer à partir de cette chaussée, d'autant plus si le choix est fait de réaliser un trottoir traversant à cet endroit.

Asphalte : distinguer les deux couches d'enrobé hydrocarboné.

Egouttage

L'avis de Vivaqua sur le système d'égouttage est impérativement requis.

Le profil en long C (antenne à créer sur l'avenue Prigogine) renseigne une pente de 0,5% pour le réseau d'eau pluviale, manifestement nécessitée par la faible profondeur à laquelle il est possible d'implanter la section élargie faisant office de bassin d'orage :

Un ensablement peut raisonnablement être craint, étant donné que cette conduite recueillera des eaux de voirie dont une bonne partie sera pavée.

L'exutoire du bassin d'orage à créer dans l'antenne de l'avenue Prigogine (Profil en long C) semble raccordé à une conduite d'eau usée implantée en trottoir.

Ne pourrait-il être envisagé, après évaluation de la capacité du bassin d'orage existant dans l'avenue Prigogine à accueillir un surcroît d'eau, de diminuer – voire supprimer – le bassin d'orage à créer dans l'antenne (profil C) et de raccorder cette conduite au réseau d'eau pluviale situé à l'axe de l'avenue Prigogine?

Noues d'infiltration

L'avis de Bruxelles-Environnement sur le système d'infiltration est impérativement requis.

Le schéma d'alimentation des noues de l'avenue à créer devrait être clarifié et explicité: l'alimentation de la noue A semble être connectée perpendiculairement sur le réseau d'eaux pluviales menant au bassin d'orage de 110 m³. On peut dès lors se demander si la noue A et celles longeant l'avenue à créer seront réellement alimentées.

Un détail technique des noues longeant l'avenue à créer serait le bienvenu, comprenant un profil en long et en travers-type détaillant les matériaux, les dimensions, les moines et arrivées, la végétation...

Eclairage public

L'avis de Sibelga sur le plan d'éclairage est impérativement requis.

Le plan d'éclairage sera conforme au plan-lumière communal.

La répartition des luminaires se fera de manière à éviter les zones sombres, mais sans éclairer à l'excès d'autres zones.

Les luminaires de l'avenue à créer sont tous placés du côté des noues et en limite arrière du trottoir, certains sont placés trop près des arbres et seront à terme inefficaces. Il convient au contraire de les placer contre la bordure et de les disposer en quinconce. Les deux luminaires

jouxtant le passage piétons situé à l'entrée du giratoire sont redondants avec celui éclairant la traverse.

Il convient de revoir dans le même esprit l'implantation des luminaires des deux antennes de voirie à créer.

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

Egout public

Le réseau d'égouttage des eaux usées sera construit en stricte conformité avec le cahier de "prescriptions générales relatives au réseau d'égouttage d'un nouveau lotissement" édicté par Hydrobru. La version à prendre en compte sera la celle en vigueur à la date de délivrance du permis.

Tout problème qui ne serait pas traité dans le susmentionné cahier de prescriptions générales sera réglé selon les directives des agents d'Hydrobru.

Les nouvelles canalisations d'égout en intérieur de parcelle seront parfaitement étanches.

Conditions d'exécution du permis d'urbanisme :

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

Modalités :

Comme le prévoit le RRU (Titre III, Chapitre 2, article 5), l'état de l'espace public (avenue Prigogine et rue Egide Van Ophem) sera consigné dans un procès-verbal d'état des lieux avant travaux dressé au plus tard le dernier jour avant l'ouverture du chantier, contradictoirement avec le géomètre communal du Service Technique de la Voirie.

Le récolement de l'état des lieux avant travaux aura lieu en présence du géomètre communal au plus tard 20 jours après la fin du chantier

Contact : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2^e étage), tél 02/348.66.68, fax 02/348.65.14, valbert@uccl.brussels

Contrôle d'implantation

Modalités : Le maître de l'ouvrage ou son représentant enverra un rapport d'implantation des alignements, dressé par son géomètre sous format PDF & DWG à l'adresse valbert@uccl.brussels.

Contact : Service technique de la Voirie, tél 02/348.66.68 – fax 02/348.65.14, valbert@uccl.brussels.

Travaux en espace public et perturbation de la circulation : autorisation préalable obligatoire

Modalités :

- Tout chantier affectant l'espace public est soumis à l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 2008 relative aux chantiers en voirie.
- **Sous peine d'amende, tout chantier en espace public doit être autorisé préalablement.** La délivrance de cette autorisation est soumise au signalement du chantier sur la plateforme internet régionale osiproduct.irisnet.be au minimum 5 jours ouvrables à l'avance. Le service de la Voirie peut introduire la demande si le demandeur ou son entrepreneur ne dispose pas d'un accès à Osiris.
- Si une phase du chantier doit se dérouler en voirie avec des implications sur la circulation et le stationnement, le demandeur communiquera par toutes-boîtes adressés aux riverains de la même rue les dates prévues pour les travaux. Une copie du toutes-boîtes doit être adressée au Service Technique de la Voirie. Contact Osiris Commune : tél 02/348.65.56 – fax 02/348.65.14, fcolans@uccl.brussels.

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir l'avis de Vivaqua émis le 21/09/2015

Vu l'avis du SIAMU émis le et joint à la demande:

○

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande était jadis un vaste îlot où étaient implantées des entreprises, la zone étant divisée en deux pôles séparés par un terrain de sports accueillant des activités de plaines de jeux ;
- Parmi ces entreprises, les deux dernières qui se sont implantées se sont développées alors que la partie supérieure a fait l'objet de permis d'urbanisme et de permis de lotir de nature à créer, au total des développements, un nouveau quartier avec une mixité de fonctions, dans laquelle :
 - les activités économiques et culturelles étant situées du côté de la rue Van Ophem et ont fait l'objet de permis d'urbanisme,

- les logements ont fait l'objet de permis de lotir accueillant une moindre mixité de fonctions ;
- La première partie du développement, située au Sud, est réalisée, ou en cours de l'être pour les derniers lots,
- la présente demande porte sur la création des voiries de la partie nord,

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

- Le programme d'aménagement se veut en continuité par rapport au parti des voiries de la 1^{ière} phase, en termes d'esthétique et d'équipement,
- Les voiries du présent projet situées sur le permis de lotir 534 sont séparées de celles, existantes sur le permis de lotir 471 bis ou à créer pour la mise en œuvre du PI 471quinquies, par des espaces verdurisés ouverts à la mobilité douce et non incorporés à la voirie publique et qui ont fait l'objet de permis d'urbanisme récents,
- Les voiries proposées sont à caractère local, à double sens de circulation, avec espaces de stationnement de part et d'autre, comportant des alignements d'arbres.

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

- La demande se conforme au permis de lotir,
- Elle propose des voiries avec un régime de circulation en « zone 30 »,
- Elle propose un aménagement dont l'éclairage public et les plantations ne correspondent pas à celle des tracés au sol ou à une logique d'alignement

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

- en matière d'implantation et d'aménagement de la voirie :
 - les deux parties du projet présentent des caractéristiques différentes, en raison de leur longueur et du nombre de logements qu'elles ont appelées à desservir,
 - elles présentent cependant une similitude dans le choix des matériaux et équipements
 - les matériaux diffèrent cependant sur certains tronçons de voirie, sans justification de ce choix dans l'usage,
 - c'est ainsi que les aires de rebroussement des deux plus petites antennes de voiries sont proposées en klinkers, alors qu'il est notoire que ce type de revêtement est vulnérable pour les aires soumises intensément aux manœuvres, et qu'à la longue, les klinkers s'y déchaussent.
- en matière d'aménagement des abords, de plantations et d'éclairage public :
 - la demande prévoit des plantations sous forme d'alignements d'arbres et de petits parterres interstitiels (repris plantations de type 1 aux plans) entre groupes d'emplacements de stationnement, à raison d'un parterre ou d'un arbre tous les 3 à 4 emplacements lorsqu'il s'agit de stationnement longitudinal, et 3 à 6 lorsqu'il s'agit de stationnement perpendiculaire à la voirie,
 - le rythme des arbres d'alignement et celui des supports d'éclairage n'est pas identique, de sorte que certains de ces éléments sortent des alignements en se situant en dehors des axes de composition et des perspectives,
 - il en découle que certains arbres se situent à l'avant-plan d'appareils d'éclairage, que certains appareils d'éclairage se trouvent hors trottoir, d'autres contre les bordures et d'autres enfin à l'extérieur des trottoirs,
 - la demande propose notamment la plantation d'aulnes, essence hydrophile, ce qui répond pour partie à la réclamation introduite, et au vu du fait que les arbres d'alignement seront plantés dans des carrés d'arbres, le Service Vert de la Commune d'Uccle estime que le choix d'essence proposé par l'auteur de projet est pertinent,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la demande totalise 20 emplacements de stationnement du côté de l'avenue Ilya Prigogine et 49 du côté de la nouvelle voirie à ouvrir au départ de la rue Egide Van Ophem,
 - elle propose en outre des emplacements de stationnement pour vélos, répartis par petits groupes de l'ordre de 3,
 - elle ne propose pas de stationnement pour 2 roues motorisés,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - au Nord du lotissement, la voirie prévoit des noues, dans lesquelles il s'indique, par la pose de canalisations en attente sous la voirie, de permettre à terme le raccordement des eaux claires d'une partie des constructions qui seront érigées de l'autre côté de la voirie,
 - outre ces noues, le projet prévoit des bassins d'orages, à raison de :
 - un de 22 m³, sous la voirie, du côté de l'avenue Ilya Prigogine,

- deux de 55 m³, sous la voirie, du côté nord (nouvelle voirie à raccorder à la rue Egide Van Ophem,

- o dans cet ordre d'idées, comme soulevé au cours de l'enquête publique, il s'indique d'opter, pour les aires de stationnement, pour des klinkers drainants,

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

- o En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²) :
 - o Le projet est conforme au permis de lotir qui a déterminé l'aménagement de ces vastes parcelles reconverties en quartier accueillant de nouveaux logements à proximité d'une gare SNCB et d'un pôle de transfert intermodal entre les lignes des sociétés, TEC, De Lijn et de la STIB,
- o application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 - o en continuant l'aménagement réalisé dans le cadre de la mise en œuvre du permis de lotir contigu n°471bis, la demande respecte la typologie de la réalisation de la 1^{ière} phase de ce nouveau quartier,
- o application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun) :
 - o l'aménagement ne favorise pas le transit, si ce n'est celui des modes actifs,
 - o il y a lieu d'optimiser les aménagements de trottoirs les plus étroits en évitant d'y implanter les mâts des appareils d'éclairage,
- o application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m²), la demande :
 - o a déjà fait l'objet d'une attention dans le rapport d'incidences environnementales du lotissement
 - o est accompagnée d'un rapport d'incidences environnementales propre à cette phase d'aménagement, approuvé par la cellule d'incidences de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain

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

- respecter l'avis émis par le Service Technique de Voirie de la Commune d'Uccle et par le Service Vert de la Commune d'Uccle,
- prendre en compte la liste des plantations recommandées par l'IBGE et annexée au présent avis,
- revoir, de façon générale, l'implantation des arbres et des supports d'éclairage dans un souci de composition et d'esthétique,
- pour l'avenue Ilya Prigogine :
 - o supprimer l'emplacement 69 au profit du trottoir, conformément au RRU,
- pour l'antenne de voirie à créer au départ de l'avenue Ilya Prigogine :
 - o redistribuer l'espace de la voirie en prévoyant du stationnement longitudinal de part et d'autre et des trottoirs d'une largeur minimale de 2,5 mètres,
 - o traiter l'espace au-delà de l'aire de retournement en placette, en y intégrant l'emplacement de stationnement pour PMR, et en continuité de matériau avec l'espace piéton,
 - o prolonger l'aire en asphalté sur l'aire de retournement, jusqu'à la limite nord des deux parterres où sont proposées des plantations d'arbres,
 - o situer les supports d'éclairage public projetés entre les emplacements de stationnement 57/58 et 63/64 dans les parterres projetés entre les emplacements de stationnement 55/56 et 64/65, dans le même alignement que les arbres et autres supports d'éclairage public, de sorte à libérer la totalité de la largeur du parking pour les piétons et à ne pas entraver l'accès aux véhicules en stationnement
- pour la nouvelle voirie principale à créer au départ de la rue Egide Van Ophem :
 - o prévoir des canalisations en attente traversant la voirie entre les lots à bâtir et les noues situées au Nord du lotissement, ainsi qu'entre le lot situé à l'extrémité du lotissement et la noue en espace public, au bout de la tête de pipe,
 - o revoir comme suit l'implantation des supports d'éclairage public :
 - en situant un support dans la perspective de l'antenne de voirie dont question ci-après,

- en situant les supports à mi-distance entre les arbres et en les situant en quinconce, afin de bien éclairer les trottoirs des deux côtés, sans entraver le passage confortable des piétons,
- en déplaçant les supports d'éclairage prévus pour la tête de pipe en périphérie de l'îlot paysager à usage de noue,
- supprimer l'emplacement de stationnement n°6 situé dans le carrefour, au profit de stationnement pour 2 roues motorisés en complément des arceaux pour vélos, et améliorer de la sorte la symétrie de la composition du carrefour au sol,
- prévoir un emplacement supplémentaire à l'Ouest de l'emplacement n°20,
- prévoir un passage pour piétons surélevé au carrefour de cette nouvelle voirie avec la rue Egide Van Ophem,
- pour l'antenne de voirie à créer au départ de cette voirie principale :
 - prolonger l'aire en asphalte sur l'aire de retournement, jusqu'à la limite sud des deux parterres où sont proposées des plantations d'arbres,

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles ne modifient en rien l'essentiel de ce que propose le projet et portent principalement sur des ajustements de composition visuelle des lieux d'ordre esthétique,
- d'être accessoires en ce qu'elles se situent çà et là au sein du projet, et se justifient en raison de l'ampleur et du caractère des espaces publics proposés
- de répondre à des objections que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la circulation, la sécurité des piétons et des modes actifs peut être améliorée, de même que la prise en compte préventive de la problématique des inondations.

Considérant que ces modifications sont telles que les articles 177/1 – alinéa 2 et 191, alinéa 2 du CoBAT peuvent être d'application;

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 à condition de répondre aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 14/10/2015
objet n°11

Dossier 16-42420-2015- Enquête n° 215/15

Demandeur : S.A. SIPIM c/o Madame Brigitte Bruyninckx

Situation : Rue Marianne 40

Objet : l'extension d'une maison unifamiliale inscrite au sein de la zone de protection de la vigne vierge inscrite sur la liste de sauvegarde

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42420-2015 introduite le 12/12/2014 par la S.A. SIPIM c/o Madame Brigitte Bruyninckx et visant l'extension d'une maison unifamiliale classée sur le bien sis Rue Marianne 40;

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) Considérant que la demande se situe sur le lot n° 2 du permis de lotir (PL) n°386 ter octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 13/01/1997 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et se conforme à ce permis de lotir.

Considérant que les mesures particulières de publicité ont été d'application pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)

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

- application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
- 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).
- Application de l'article 235 du CoBAT : bien classé.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/09/2015 au 28/09/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé.

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

Concernant l'abattage de l'arbre, s'il s'agit de l'Acacia, les copropriétaires estiment que cela ne devrait pas être permis, car il est très ancien voire séculaire. Il est important pour la biodiversité et il fait partie intégrante de la flore des jardins du quartier. Les extensions envisagées seraient réellement très proches de la copropriété Marc Arthur 39 et occasionneraient un surcroît des dites nuisances.

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

12/12/2014 : dépôt de la demande

21/08/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

14/09/2015 au 28/09/2015 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

14/10/2015 : séance publique de la Commission de concertation

Vu les demandes d'avis aux services techniques communaux consultés en cours de procédure, à savoir :

- l'avis du Service Vert non transmis à ce jour mais qui devra être émis avant la délivrance du permis ;
- l'avis du Service Technique de la Voirie non transmis à ce jour mais qui devra être émis avant la délivrance du permis ;

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

- Le bien sis au n°40 et sur lequel porte la demande se situe entre le rond-point Winston Churchill et la rue Joseph Cuylits ;
- La parcelle cadastrée n°278V21 sur laquelle porte la demande fait partie du permis de lotir n°386ter qui est composé de 2 lots :
 1. Lot 1 : se situe côté rue Joseph Cuylits (n°24) sur la parcelle n°278T21 et comprend un immeuble à appartement de gabarit R+3+étage en recul;
 2. Lot 2 (objet de la demande) :
 - comprend à la fois la parcelle n°278V21 côté rue Marianne qui comporte une maison unifamiliale à 3 façades de gabarit R+1+toiture à versants à l'alignement de la rue ainsi qu'un volume séparé 4 façades (garage pour deux voitures) de gabarit R à toiture à versants également implanté à l'alignement de la rue. Un mur de clôture en briques (identiques à celles présentes au RDC de la maison et identiques à celles du garage) ainsi que des portes en fer forgé créent un front bâti élégant sur toute la limite de propriété à l'alignement avec la rue ; Cette parcelle comporte 2 arbres remarquables ;
 - comprend également la parcelle n°278W21 qui se situe en intérieur d'îlot (et qui fait la connexion avec le lot 1) comportant un massif de végétation de grande qualité paysagère qui joue un rôle d'écran visuel primordial évitant des vis-à-vis avec l'immeuble situé sur le lot 1 ;
- Le lot 2 présente une superficie de 14a30ca au permis de lotir. Il apparaît qu'une partie du terrain a été cédée à une propriété voisine étant donné que le terrain tel que présenté au sein de la demande présente une superficie de 12a62ca ;
- La maison de droite située à l'angle du rond-point (n°112 Churchill) accueille l'ambassade du Gabon et présente un gabarit R+2+toiture à versants. Une distance de 3.20m la sépare du volume (garage) situé sur la parcelle faisant l'objet de la demande. Dans cette zone de jardin (située sur la parcelle concernée par la demande) se situe un arbre (essence acacia) pour lequel un abattage est demandé en vue de réaliser une des extensions souhaitée dans le projet ;
- La maison de gauche (n°38 rue Marianne) présente un gabarit R+3+toiture à versants ;

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

- L'extension, en intérieur d'îlot, d'une maison unifamiliale ;
- L'extension d'un garage en vue de pouvoir placer un deuxième emplacement au rez-de-chaussée et l'agrandissement (en hauteur) de ce volume en vue d'y inscrire une chambre + salle de douche supplémentaire à l'étage;
- L'abattage de deux arbres (1 if et 1 houx) dont un arbre est situé entre la maison de droite et le garage à proximité du mur de clôture ;

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

- Le front bâti à l'alignement de la rue Marianne est conservé ;
- Les extensions visibles depuis l'espace public respectent le cadre bâti environnant et l'élégance des bâtiments existants sur la parcelle concernée par la demande ;
- Les extensions n'affectent en rien la vue depuis l'espace public et le voisinage.
- Le style proposé respecte le langage de l'architecture existante avec des volumes largement vitrés vers le jardin ;

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

- La petite cour intérieure entre les 2 volumes visible depuis la rue est conservée et les arbres remarquables sont conservés ;
- L'extension prévue n'entrave pas le développement de la vigne vierge classée ;

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

il y aura lieu de se conformer aux exigences du service vert de la Commune le cas échéant ;

en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :

il y aura lieu de se conformer aux exigences éventuelles du service technique de la voirie de la Commune ;

Considérant qu'au regard du (des différents) motif(s) 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 (AGRBC du 22/05/2001) – actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot :

- Etant donné la superficie du terrain et le cadre urbain fortement bâti environnant, les extensions proposées peuvent s'envisager dans la mesure où le taux d'emprise au sol est limité à 0.25 et le taux d'imperméabilisation est limité à 0.29 ;
- Les gabarits proposés en intérieur d'îlot sont également peu invasifs (rez-de-chaussée avec toiture à versants);
- le nouveau volume respectera des reculs nécessaires et n'engendrera pas de problèmes de vue par rapport aux propriétés voisines. L'écran végétal situé sur la parcelle n° n°278W21 est conservé.

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :

- La modification du volume des garages existants (largeur, hauteur et toiture à versants) modifie les caractéristiques de la construction. La modification est acceptable, vu que le volume envisagé respecte le style du bâtiment existant et améliore l'esthétique des garages par leur intégration dans un ensemble architectural.

En ce qui concerne la dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) :

- La hauteur de la façade avant du volume « garage » n'a pas la même hauteur que la façade de la maison principale.
- Le volume « garage » est décroché du volume principal et donne l'impression d'être une construction isolée, et il s'intègre donc au cadre urbain environnant.

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation pour l'application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier :

- Les modifications apportées sont limitées et s'intègrent parfaitement à l'architecture de la maison.
- En effet, le projet s'inspire de la typologie locale et respecte cette typologie tant au niveau des matériaux, que de la volumétrie, des percements en façades, de la hauteur sous corniche etc.

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation pour l'application de l'article 235 et 237 du CoBAT demande portant sur un bien situé zone de protection d'un bien :

- L'objet de la demande ne porte pas atteinte à l'immeuble classé situé de l'autre côté de la rue et ne modifie pas les perspectives de ce bien classé.
- La maison n'est pas classée. Il n'y a que la vigne vierge qui est classée comme site ainsi que les « branches » donc les façades sont protégées là où s'étend la vigne vierge ;
- L'extension n'a pas d'impact sur le développement de la vigne ;
- Il y a lieu de laisser la façade arrière de la maison, entre le niveau +1 et la toiture, vierge de toute intervention durant et après les travaux ;
- Il y a lieu de mettre en œuvre toutes les mesures de protection nécessaires pour qu'aucun dégât ne soit causé aux parties aériennes ou aux racines de la vigne durant la réalisation des travaux.

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

- Laisser la façade arrière de la maison, entre niveau +1 et la toiture, vierge de toute intervention durant et après les travaux ;
- Mettre en œuvre toutes les mesures de protection nécessaires pour qu'aucun dégât ne soit causé aux parties aériennes ou aux racines de la vigne durant la réalisation des travaux.

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.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 14/10/2015
objet n°12

Dossier 16-42363-2015 - Enquête n°208/15

Demandeur : Monsieur Xavier Bonnier

Situation : Avenue de Boetendael 9

Objet : la rénovation d'une maison unifamiliale mitoyenne et l'extension au premier niveau côté jardin

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42363-2015 introduite le 10/07/2015 par Monsieur Xavier Bonnier et visant la rénovation d'une maison unifamiliale mitoyenne et l'extension au premier niveau côté jardin sur le bien sis avenue de Boetendael, 9;

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°2B (AR du 126/07/1967) et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

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

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

○ application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :

○ non-respect de l'article n°4-profondeur du Titre I du RRU en ce que le projet est plus profond que les deux constructions voisines,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/09/2015 au 28/09/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10/07/2015 : dépôt de la demande

03/09/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

14/09/2015 au 28/09/2015 inclus : enquête publique

14/10/2015 : 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 émis le 23/09/2015

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

○ le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, et constitué de villas isolées ou groupées,

○ la maison n°9 sur laquelle porte la demande est une villa mitoyenne faisant partie d'un groupe de 3 maisons implantées en recul. Les deux maisons voisines sont plus basses mais plus profondes,

○ Au 1^{er} étage, un balcon s'étend sur la largeur de la parcelle, sur une profondeur de +/- 1.60 mètre,

○ les jardins sont séparés par des haies vives,

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

○ l'extension du rez-de-chaussée par la fermeture de l'espace situé sous le balcon du 1^{er} étage,

○ l'extension du 1^{er} étage, par la fermeture du balcon sur la travée de droite par un jardin d'hiver et l'extension de la travée de gauche sur 4.50 mètres de profondeur,

○ la création d'une terrasse entre le mitoyen de droite et l'extension,

○ l'isolation de la façade arrière avec enduit blanc sur l'isolant et le déplacement des châssis du 2^{ème} étage,

○ le réaménagement des combles,

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

- en matière de programme :
 - l'aménagement d'une salle de jeux au rez-de-chaussée arrière,
 - l'aménagement d'une cuisine-coin à déjeuner au 1^{er} étage dans l'extension,
 - le réaménagement des combles, en deux chambres, salle de douche et débarras,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension est au Sud de la maison n°11 et la dépasse de 3 mètres de profondeur, tout en dépassant de 1.07 mètre la profondeur de la maison de droite, mais avec un recul de 3.78 mètres de la mitoyenneté,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la terrasse est légèrement réduite à la profondeur de la maison de droite,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison dispose d'un garage,

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

- L'extension de la travée de gauche au 1^{er} étage dépasse de 3 mètres la maison voisine de gauche et de 1.07 mètre la maison de droite,
- Par rapport à la maison de droite, l'extension est située en recul latéral de 3.76, ce qui mètres réduit l'impact du dépassant de 1.07 mètre ; la dérogation est dès lors acceptable,

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.

La dérogation au règlement régional d'urbanisme est accordée aux motifs ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 14/10/2015
objet n° 13

Dossier 16-42357-2015- Enquête n° 212/15

Demandeur : S.P.R.L. Novavesta c/o Monsieur Jean-François Gielen

Situation : Chaussée de Saint-Job 671

Objet : la transformation lourde d'une habitation unifamiliale en un immeuble de trois logements

AVIS

Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure:

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42357-2015 introduite le 09/07/2015 par la sprl Novavesta c/o Monsieur Jean-François Gielen et visant la transformation lourde d'une habitation unifamiliale en un immeuble de trois logements sur le bien sis chaussée de Saint-Job 671;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°55 (AR 08.02.1989) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article art IV 2.2.A.1, 2 - profondeur de construction-, en ce que la profondeur de la zone de bâtisse aux étages est de 10 mètres maximum,
 - non-respect de l'article art IV, 2.2.A.2., en ce que l'annexe peut occuper uniquement le rez-de-chaussée,
 - non-respect de l'article art IV.4.2.1. (matériau châssis)
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°6 du Titre I du RRU en ce que le versant arrière est plus haut que les deux toitures voisines,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/09/2015 au 28/09/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

09/07/2015 : dépôt de la demande

03/09/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

14/09/2015 au 28/09/2015 inclus : enquête publique

14/10/2015 : 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 émis le 23/09/2015

Vu l'avis du SIAMU émis le 23/07/2015 et joint à la demande : l'appartement sous toiture doit disposer d'une fenêtre en façade, de minimum 1m², d'une largeur de minimum 0.8 mètre, située à maximum 1 mètre de haut par rapport au plancher,

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte,
- Dans ce quartier, la chaussée ne permet pas le stationnement sur ce tronçon,
- La maison n°671 sur laquelle porte la demande est composée de 2 pièces en enfilade séparée par une cage d'escalier parallèle à la façade,
- Au bel étage, le niveau est prolongé par une terrasse couverte, qui dépasse les profondeurs de bâtisses voisines,
- Le bâti environnant est implanté à l'alignement, composé de maisons entre mitoyens, qui présentent un gabarit de généralement R+1+T ou R+2+T,

- Les bâtisses principales ont la même profondeur,
- La toiture de la maison de gauche est plus haute,
- Les annexes varient, généralement sur deux niveaux,
- Les maisons de droite ont un gabarit R+1+T,
- Les maisons de gauche ont un gabarit R+2+T et R+1+T,
- Le fond du jardin est couvert d'un atelier,
- Le relief du terrain est marqué et en pente ascendante vers le fond,

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

- La démolition de l'atelier en fond de parcelle,
- La division de la maison en 3 appartements,
- La transformation lourde de la maison en :
 - démolissant la façade arrière et tous les planchers, ce qui est motivé par le délabrement de certains éléments structuraux,
 - étendant tous les niveaux vers l'arrière,
 - en créant une seconde cage d'escalier,
 - en remplaçant le versant arrière de la toiture et en le rehaussant,
 - en démolissant la dalle de sol du demi-sous-sol (sauf pièce avant) et en abaissant son niveau,

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

- en matière de programme, la demande propose :
 - la division en 3 appartements:
 - au bel étage et demi sous-sol: duplex de 3 chambres,
 - un simplex de 1 chambre,
 - un duplex de 1 chambre et mezzanine,
 - un local vélo est prévu au rez-de-chaussée,
 - un programme de 3 appartements qui génère des dérogations en matière de volume au PPAS et au règlement régional d'urbanisme,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le demi-sous-sol et le bel étage sont prolongés jusqu'à une profondeur de +/- 13.20 mètres,
 - le bel étage reprend la profondeur existante, terrasse comprise, ce qui dépasse les deux constructions voisines,
 - la façade du niveau mansardé est oblique et dépasse également la profondeur de 10 mètres requise, ainsi que la maison de droite,
 - la rehausse du versant arrière est motivée par l'aménagement d'un 3^{ème} appartement, mais dépasse les versants de la maison de gauche, la plus haute,
 - le volume de la construction est plus adapté à la création de deux duplex, en limitant les dérogations à l'extension du bel étage, les annexes sur deux niveaux étant courantes dans ce tronçon de chaussée,
 - les plans et coupes sont contradictoires et incomplets. Les annexes des voisins ne sont pas représentées entièrement en coupe (ne sont pas mentionnées pour le voisin de gauche), ne sont pas représentées en façade arrière,
 - les profondeurs de bâtisse des bâtiments principaux ne sont pas correctes (maison de gauche), alors que les photos aériennes montrent que les bâtisses principales sont alignées en façade arrière, à part la terrasse de la maison faisant l'objet de la demande,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - l'atelier en fond de parcelle est démoli, ce qui permet d'aménager un jardin de pleine terre,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - il n'y a pas de garage, un local vélos est prévu dans la pièce avant du demi sous-sol,
 - le quartier est desservi par les lignes de bus 43 et 60, le tram 92 et la gare SNCB,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - la rénovation lourde ne comprend pas de citerne d'eau de pluie ou de bassin d'orage,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la morphologie de la façade avant est maintenue et respectée,
 - elle fait l'objet d'une rénovation,

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

- dérogation au PPAS : non-respect de l'article art IV 2.2.A.1, 2 profondeur de construction, en ce que la profondeur de la zone de bâtisse aux étages est de 10 mètres maximum (y compris bel étage). La profondeur de la construction de droite est plus profonde sur deux niveaux. La

maison de gauche semble être plus profonde également en annexe mais la coupe et les plans sont contradictoires,

- dérogation au PPAS : non-respect de l'article art IV, 2.2.A.2. en ce que l'annexe peut occuper uniquement le rez-de-chaussée,
- dérogation au PPAS : non-respect de l'article art IV.4.2.1. (matériau châssis bois), alors que les châssis proposés sont en PVC,
- non-respect de l'article n°6 du Titre I du RRU en ce que le versant arrière est plus haut que les deux toitures voisines,
- déroge au titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que le projet ne prévoit pas de cave pour les appartements, ni locaux de rangements, ni local poubelle,

Considérant qu'il ressort de l'analyse de la demande qu'elle ne permet pas de juger correctement les dérogations, et l'impact du projet sur le bâti environnant ;

Considérant que la modification intérieure totale de cet immeuble, en ce compris la suppression de l'escalier existant dans la travée du milieu n'est pas justifiée ;

Considérant que le maintien de la façade avant impose également le maintien de la structure d'origine du bâtiment dans ses principales caractéristiques ;

Considérant que la densité de 3 logements ne se prête pas à la typologie et à l'organisation de l'immeuble ;

Considérant que 2 logements aménagés en duplex éviteront des logements de trop petite superficie et pour l'un d'entre eux, situé en grande partie dans les combles ;

Considérant qu'une division en 2 logements en duplex permettrait, outre l'amélioration des qualités d'habitabilité de ces logements, de réduire l'ampleur des dérogations sollicitées ;

Qu'il s'indique de revoir le programme de la demande et de réduire la profondeur des extensions projetées ;

Considérant, en ce qui concerne la façade principale et le remplacement des menuiseries, qu'il y a lieu de respecter les divisions des châssis et ceintrages ;

Considérant qu'il s'indique de revoir le langage architectural de la façade arrière en privilégiant un équilibre entre les pleins et les vides ;

Considérant que, telle que présentée, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux.

Avis DÉFAVORABLE unanime en présence d'un représentant de BDU – DU.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 14/10/2015
objet n°14

Dossier 16-42212-2015- Enquête n° 213/15

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, suite au procès-verbal d'infraction urbanistique n°U-13/23, la régularisation d'importantes modifications du relief du sol sur le bien sis avenue des Muses, 7;

Considérant que la demande a été modifiée selon l'article 126/1 du CoBAT, suite à l'avis de la Commission de concertation du 24/06/2015, afin de répondre aux conditions suivantes :

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

il s'indiquait de les remplacer aux plans respectivement par :

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

il s'indiquait de décrire et indiquer aux plans les mesures envisagées en matière de gestion des eaux vannes

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 :

- application de l'article 106 du CoBAT : motifs de mesures particulières de publicité du plan régional d'affectation du sol applicables dans un permis de lotir délivré antérieurement au 01/01/1981 :
 - application de la prescription 0.6 du plan régional d'affectation du sol : actes et travaux de nature à porte atteinte à l'intérieur de l'îlot,
 - application de la prescription particulière 1.5.2 du plan régional d'affectation du sol : modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant.
- Art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000,

Vu l'avis du Collège du 20/07/2015, et le constat que les mesures particulières de publicité ont été organisées sur base de motifs d'enquête publique non avérés lors de l'enquête précédente qui s'est déroulée du 25/05/2015 au 08/06/2015 (avec avis favorable conditionnel unanime en date du 24/06/2015),

Considérant dès lors que le dossier, modifié entretemps en application de l'article 126/1 du CoBAT a fait l'objet de l'enquête qui s'est déroulée du 14/09/2015 au 28/09/2015 inclus et est resoumis à un nouvel avis de la commission de concertation le 14/10/2015,

Vu les résultats de cette dernière enquête publique, et l'absence de réclamations ou d'observations,

Considérant que les réclamations avaient porté sur les aspects suivants, lors des enquêtes précédentes:

- *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 création 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 étiépage 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 avait fait l'objet d'une demande de 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 avait 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 celui-ci et se prolongeant ensuite 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 que modifiée selon l'article 126/1 du COBAT, se caractérise comme suit :

- Elle vise un nouvel aménagement de la zone de lisière du Bois de Verrewinkel, site classé et zone NATURA 2000, afin de créer une zone de transition harmonieuse entre celui-ci et le jardin des demandeurs ;

- Elle supprime pour ce faire l'ensemble des gabions existants sur plusieurs niveaux et mis en œuvre en infraction ;
- Elle 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 mètre et laissant 3 grands passages continu entre la limite mitoyenne de fond de parcelle et l'espace du jardin, afin d'assurer le libre passage 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 et ne dépassant pas 1 mètre 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 treillis de clôture avec le bois de couleur brune afin d'en assurer l'intégration et qui sera couvert de plantes grimpantes.

Considérant que la demande telle que modifiée selon l'article 126/1 du COBAT a suscité les considérations générales suivantes :

- L'architecture de la maison implantée sur la parcelle sur laquelle porte la demande s'avance profondément dans celui-ci et est composée, en fonction du relief du terrain, d'une articulation de volumes en dégradés successifs ;
- Suite au refus de permis d'urbanisme n°16-41497-2014, des réunions se sont tenues sur place avec l'ensemble des divers intervenants, ce qui a permis l'évolution du dossier dans un sens acceptable et tendant vers le bon aménagement des lieux ;
- Vu la note explicative et l'évaluation des incidences jointes au dossier ;
- Le plan paysager présenté est de qualité et rencontre le souhait de création d'une lisière le long de la limite du Bois de Verewinkel ;
 - il crée une perméabilité de cet espace de transition pour la petite faune ;
 - il porte 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 qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité de cette dernière enquête, le projet a suscité les observations suivantes :

En ce qui concerne l'application de l'article 106 du CoBAT : motifs de mesures particulières de publicité du plan régional d'affectation du sol applicables dans un permis de lotir délivré antérieurement au 01/01/1981 :

- L'application de la prescription 0.6 du plan régional d'affectation du sol : actes et travaux de nature à porte atteinte à l'intérieur de l'îlot :
 - le projet propose un aménagement qui allie les besoins de soutènement des terres et l'allure vallonnée du relief ;
 - il s'inscrit en continuité des mouvements de relief qui caractérisent cet intérieur d'îlot, occupé principalement par le Bois de Verewinkel ;
- l'application de la prescription particulière 1.5.2 du plan régional d'affectation du sol : modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant.
 - les rives de ce très grand îlot sont aménagées de parcelles dont un grand nombre présente une limite de fond commune avec la limite du bois,
 - l'aménagement proposé s'inscrit en continuité de l'aménagement prescrit pour les lots contigus à l'Ouest à l'occasion de la modification du permis de lotir pour ces lots,
 - il propose en effet une prolongation de la zone de protection d'arbres (15 mètres pour les lots contigus et pré-décrits) dans une configuration liée à la forme trapézoïdale de la parcelle, d'une profondeur de 19 mètres à gauche mesurée le long de la limite la plus profonde) et de 12 mètres à droite

- cette disposition tient à la fois compte de la profondeur dégressive de la parcelle vers la droite et de la profondeur d'implantation de la maison existante sur la parcelle
- o 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 :
 - o 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 ;
 - o 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 Verrewinkel classé retrouve une lisière de qualité longeant sa limite sur un développement de l'ordre de 35 mètres, assurant la continuité des essences existantes, ainsi que les zones de libre passage pour la petite faune entre le bois et les jardins

Considérant que les dérogations au permis de lotir et au PPAS qui couvre le bien, ont fait l'objet de l'enquête du 25/05/2015 AU 08/06/2015 et de la Commission de concertation du 24/06/2015 ,

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

- o L'IBGE devra être intégrée dans le suivi du chantier dès sa phase de préparation,
- o Les travaux doivent être exécutés et terminés avant la fin du mois de mars 2015
- o 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 non unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme.

La DBU s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 14/10/2015
objet n°15

Dossier 16-42356-2015- Enquête n° 210/15

Demandeur : Monsieur Jean-Paul De Coster Dexin S.A.

Situation : Rue Verhulst 37

Objet : la démolition d'une maison unifamiliale et la construction d'un immeuble de 7 logements

AVIS

Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42356-2015 introduite le 08/07/2015 par la S.A. Dexin c/o Monsieur Jean-Paul De Coster et visant la démolition d'une maison unifamiliale et la construction d'un immeuble de 7 logements sur le bien sis rue Verhulst 37;

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

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 n°06 du **plan régional d'affectation du sol** , en matière d'actes et travaux en intérieur d'îlot,
- 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 à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°4 – profondeur de construction du Titre I du RRU en ce que la profondeur de construction dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et §2 (couverture de 0.60m de terre),
 - non-respect de l'article n°6 – hauteur de toiture du Titre I du RRU en ce que la toiture plate de l'étage en recul dépasse la hauteur de la toiture de la maison voisine, au droit de la mitoyenneté,
 - non-respect de l'article 13 du titre I du RRU (couverture de 0.60m de terre)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/09/2015 au 28/09/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- *la maison existante de 120 m² comportant 2 logements est remplacée par un immeuble de 210m² pour 7 appartements !*
- *c'est bien la nature même de la demande qui entraîne les multiples dérogations,*
- *la nature du projet dépasse les capacités de la parcelle,*
- *le projet est déséquilibré par rapport au tissu urbain, l'étroitesse de la rue,...*
- *le projet crée des vues vers les parcelles voisines,*
- *l'oriel augmente l'impact du projet dans cette rue étroite,*
- *les plans sont erronés, il n'y a pas de caves sous le n°43,*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

08/07/2015 : dépôt de la demande

06/09/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

14/09/2015 au 28/09/2015 inclus : enquête publique

14/10/2015 : séance publique de la Commission de concertation

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie, émis le 07/10/2015 et libellé comme suit :

Alignement

- **Considérant l'étroitesse du trottoir et de la chaussée, ainsi qu'un précédent posant problème dans la même rue, les plus vives réserves sont émises au sujet de la construction de l'oriel en encorbellement à seulement 2,38m du sol et 50cm en retrait de la bordure, qui**

sera fréquemment sujet à accrochage par les camions passant régulièrement dans cette rue.

- La hauteur libre préconisée par le service de la Voirie est de 4m (c'est-à-dire le minimum requis par le Règlement Général de Police pour le passage des véhicules des services de secours).

Positionnement altimétrique du projet

- Principes généraux :
- L'implantation altimétrique du projet ne peut en aucun cas nécessiter une modification de niveau en espace public, le trottoir devant conserver un profil en long rectiligne, sans points d'inflexions, et une pente transversale maximum de 2% vers la bordure (Règlement Régional d'Urbanisme).
- Le dispositif de rattrapage de niveau entre les seuils et le revêtement du trottoir sera réalisé exclusivement en espace privé.
- Quant au projet :
- Excepté sur le plan graphique, où l'on voit que les seuils des accès au garage et au monte-charge coïncideront avec le niveau existant du trottoir, les plans ne précisent pas de manière chiffrée l'altitude à laquelle sera implantée la nouvelle construction et ses seuils, par rapport à deux points de repère sur des seuils voisins.

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

- Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets de nouvelle construction ou de reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m², ainsi que de rénovation lourde.
- Les principes de gestion prioritaires consistent à :
 - a) stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle, et permettre leur infiltration in situ lorsque cela est possible ;
 - b) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toiture pour un usage domestique.
- Les eaux pluviales sont gérées au moyen d'un dispositif de gestion pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités permettant obligatoirement le stockage temporaire et le rejet à débit limité à l'exutoire de la parcelle (temporisation du rejet), l'infiltration in situ lorsque cela est possible et la récupération des eaux pluviales pour un usage domestique. Le dispositif de gestion prioritaire est au moins en partie naturel, apportant une plus-value paysagère et environnementale (noue drainante, fossé drainant, ouvrage de temporisation infiltrant, drains dispersants, puits d'infiltration...), et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en regard du projet.
- Le stockage temporaire doit obligatoirement satisfaire aux conditions suivantes :
 - a) l'évacuation des eaux pluviales est retardée par l'usage d'un ouvrage de temporisation dimensionné pour contenir 33 l/m² de l'ensemble de surfaces imperméabilisées de la parcelle en projection horizontale au sol et devant être équipé d'un dispositif d'évacuation en partie basse permettant sa vidange par un écoulement libre à débit régulé vers l'exutoire par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 25,4 mm ainsi que d'un trop-plein de sécurité, dirigé vers le même exutoire ;
 - b) l'ouvrage de temporisation est placé en complément de la citerne de récupération des eaux de pluie de toiture dévolue à la réutilisation de l'eau pour usage domestique. Celle-ci est dimensionnée pour contenir 33 l/m² de surfaces de toiture, en projection horizontale au sol ;
 - c) le demandeur peut, selon ses besoins, choisir de n'utiliser que 2/3 de sa citerne de récupération des eaux pluviales pour la réutilisation domestique. Cette citerne est alors à deux compartiments. Le compartiment contenant 1/3 du volume restant est alors affecté au stockage temporaire et doit être équipé :
 - d'un dispositif d'évacuation en partie basse permettant la vidange de ce compartiment par un écoulement libre à débit régulé par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage vers l'ouvrage de temporisation ;
 - d'un trop-plein en partie haute, relié à l'ouvrage de temporisation ;
 - d) l'ouvrage de temporisation sera conçu prioritairement de manière à permettre l'infiltration, si celle-ci est possible. Il en est de même pour l'éventuel compartiment de la citerne de récupération des eaux pluviales affecté au stockage temporaire situé en aval du compartiment affecté à la réutilisation.
 - e) Les ouvrages de type noue, fossé ou bassin sec peuvent être accompagnés de plantations permettant l'évapotranspiration, une meilleure infiltration et une certaine dépollution ;

- Vu l'impossibilité de garantie de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du volume du ouvrage de temporisation ;
- Le dispositif d'évacuation des eaux pluviales, permettant la vidange de l'unité ou des unités du dispositif de gestion dévolue(s) au stockage temporaire sera géré de manière à minimiser l'impact de celles-ci sur le réseau public d'égouttage. L'ordre de priorité décroissant pour le rejet de ces eaux, après leur stockage temporaire avec possibilité d'infiltration in situ ou non, à l'exutoire de la parcelle est :
 - a) vers un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle, avec accord du propriétaire et/ou du gestionnaire ;
 - b) dans le maillage bleu, avec accord du propriétaire et/ou du gestionnaire ;
 - c) dans le réseau séparatif d'eaux pluviales, avec accord du gestionnaire et des services techniques compétents de la Commune d'Uccle ;
 - d) en dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).
- Le dispositif de gestion (et son dimensionnement) doit être renseigné sur les plans ainsi que le schéma hydraulique du projet, depuis les surfaces de collecte jusqu'à l'exutoire final, en indiquant également le(s) regard(s) de visite.
- Les puits perdants n'étant plus utilisés suite au raccordement du réseau d'eaux usées à l'égout peuvent être utilisés comme puits d'infiltration des eaux pluviales après nettoyage et curage de celui-ci, et en respect avec la législation en vigueur.
- Lors d'une proposition de rejet via l'un des exutoires mentionnés précédemment autre que l'égout, le demandeur doit obligatoirement :
 - a) au moment du dépôt de sa demande de permis ou certificat : fournir la preuve d'une demande d'accord envoyée au gestionnaire et/ou au propriétaire pour le raccordement ;
 - b) avant la délivrance du permis ou du certificat : fournir la preuve de l'accord du gestionnaire et/ou du propriétaire pour le rejet via l'une des solutions alternatives et pouvoir répondre aux conditions émises par le gestionnaire et/ou propriétaire ainsi que par les services communaux concernés.
 - c) dans le cas où l'accord précité n'a pu être obtenu, communiquer les motivations de cette situation.
- Les eaux pluviales rejetées devront respecter les exigences de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de qualité d'eau de rejet.
- Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en derniers recours, le demandeur doit obligatoirement :
 - a) justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés précédemment, et ce pour chacun d'entre eux ;
 - b) obtenir l'accord du gestionnaire et/ou propriétaire dudit réseau (Vivaqua).
 - c) obtenir l'approbation des Vivaqua sur les caractéristiques de l'ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public.
- Contact: VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, christophe.vanhove@vivaqua.be.
- En cas d'impossibilité d'installer un dispositif de gestion permettant le stockage temporaire, et si possible l'infiltration, des eaux pluviales recueillies par les surfaces imperméabilisées in situ, le demandeur sera tenu de le justifier lors du dépôt de sa demande, en regard des contraintes rencontrées et/ou en cas de coûts démesurés des travaux ou de leur ampleur. Il est alors tenu de proposer un exutoire à la parcelle pour ces eaux en tenant compte de l'ordre de priorité repris ci-avant.
- Quant à l'espace public :
 - Conformément à l'article 15 du Règlement Général de Police, il est interdit de laisser s'écouler sur l'espace public les eaux de quelque nature que ce soit depuis les propriétés bâties ou non bâties.
 - Les rejets existants via gargouilles vers le filet d'eau seront supprimés et raccordés à l'ouvrage de temporisation.
 - Les balcons et terrasses seront conçus de manière à ne pas laisser s'écouler d'eau sur l'espace public et à l'évacuer vers le système d'égouttage de l'immeuble. Les gargouilles sont interdites.
- Quant à la présente demande :
 - Le projet ne propose aucun schéma de gestion des eaux pluviales et doit donc être complété afin de se conformer aux directives ci-dessus : mise en place d'un ouvrage de

temporisation dont l'exutoire sera prioritairement raccordé à un dispositif d'infiltration, le rejet à l'égout n'étant autorisé qu'en dernier recours.

- NB : le domaine public n'est pas pourvu d'un réseau séparatif d'eau pluviale, il est techniquement impossible de raccorder le dispositif de gestion des eaux pluviales à un ruisseau ou à un fossé à proximité, l'infiltration n'est pas possible étant donné que la construction occupera la totalité de la surface de la parcelle. Le rejet à l'égout peut donc être adopté moyennant système de gestion.

Vu l'avis rendu par l'instance les instances consultées en cours de procédure, à savoir l'avis de Vivaqua émis le 23/09/2015

Vu l'avis SIAMU émis le 27/08/2015

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est situé au centre de la commune mais est principalement résidentiel, composé principalement de maisons unifamiliales,
- Dans ce quartier, la rue est étroite, à sens unique, et le stationnement y est autorisé d'un seul côté,
- la maison n°37 sur laquelle porte la demande, unifamiliale, présente un gabarit R+1+Toiture Mansart,
- La parcelle à plus de 10 mètres de large, mais la maison, accolée au seul mitoyen de droite, a une largeur moindre et laisse en espace non bâti du côté gauche,
- La parcelle est orientée Est-Ouest, présente une profondeur de +/- 21,30 mètres et est séparée des autres parcelles par des murs de jardin,
- La maison de droite (n°35) est également une maison unifamiliale de 3 façades implantée sur un large terrain,
- L'immeuble de gauche (n°43) présente un gabarit R+3+étage en recul dont la parcelle présente les mêmes caractéristiques que celle sur laquelle porte la demande ,

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

- la démolition de la maison,
- la construction d'un immeuble de 7 appartements, un parking collectif de 5 emplacements et un garage individuel,

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

- le quartier est principalement composé de maisons unifamiliales de petit gabarit, à l'échelle de cette rue étroite du centre de la Commune,
- le projet de la demande présente un programme trop important pour la parcelle, ce qui génère de trop nombreuses dérogations,
- les explications données en séance notamment en ce qui concerne la possibilité d'agrandir la parcelle côté jardin, ne font pas partie de la présente demande et doivent faire l'objet d'une nouvelle demande,
- La maison existante pourrait être agrandie ou transformée de sorte à créer une seconde maison unifamiliale, dans la continuité du tissu existant,
- Qu'à tout le moins, en cas de démolition de la maison existante, il y a lieu de conserver la profondeur au maximum de l'immeuble voisin de gauche,

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

○ en matière de programme :

- le rez-de-chaussée est aménagé en un appartement de 1 chambre, non traversant donnant sur la cour, d'un garage individuel et de l'entrée du parking en sous-sol (via ascenseur à voiture), un local vélo,
- le 1^{er} étage comprend un appartement de 1 chambre et un appartement de 2 chambres,
- le 2^{ème} étage comprend un studio non traversant donnant côté rue et un appartement de 3 chambres,
- le 3^{ème} étage et l'étage en recul comprennent un duplex de 2 chambres et un duplex de 3 chambres,
- le programme est varié mais présente une densification trop importante par rapport au quartier et génère trop de dérogations,

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- le parking en sous-sol couvre l'entièreté de la parcelle,
- le rez-de-chaussée dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle, ne laissant un jardin de 3.20 mètres de profondeur, sauf pour l'étroite travée de gauche avec une profondeur de +/-

6.7 mètres, ce qui est trop faible, ne permettant pas de vue convenable et ne laissant qu'un faible ensoleillement,

- Le rez-de-chaussée de l'immeuble présente une façade presque aveugle en raison des deux entrées de garage, ce qui ne peut s'envisager
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin est entouré de murs, sa superficie est faible et est situé totalement sur le dépassant du parking, sans prévoir 60 centimètres de terre, ce qui aurait permis quelques plantations,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le parking en sous-sol comprend 5 emplacements, accessibles par un ascenseur pour voiture, dans cette rue étroite où aucune zone d'attente n'est possible,
 - au rez-de-chaussée un garage individuel est en outre prévu portant atteinte à l'esthétique de cette façade,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - le projet ne prévoit pas de citerne ou de bassin d'orage,
 - le projet ne prévoit pas de toiture verte,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - l'oriel en façade est profond de 0.80 mètre, ce qui vu la faible largeur de la rue est trop important,
 - les deux portes de garages vont créer un rez-de-chaussée inhabité et sans convivialité du côté de la rue,

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) §1, 1° (3/4 de la profondeur) et §2 (couverture de 0.60m de terre) :
 - la zone de jardin est insuffisante et n'est pas couverte de 0.60m de terre de sorte qu'aucune plantation n'est possible,
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - la profondeur du jardin est réduite à 3.60 mètres, ce qui est trop faible au regard du programme envisagé,
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur),
 - la rehausse du mur mitoyen ne permet pas un raccord harmonieux avec le versant latéral de la maison de droite,
- dérogation à l'art 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable),
 - la totalité de la parcelle est couverte par le parking en sous-sol, ce qui est généré par le type de programme envisagé, peu adapté dans cette rue étroite,

Considérant que le projet déroge également au titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que tous les locaux communs ne sont pas prévus (local nettoyage, local poubelle) ;

Que le local vélo situé au rez-de-chaussée est peu pratique pour manœuvrer et stocker un vélo par appartement ;

Considérant que ces multiples dérogations sont engendrées par la nature et le programme de la demande qui sont trop importants pour la parcelle, tant en emprise qu'en nombre de logement ;

Qu'en emprise, le projet est plus impactant que l'immeuble de référence voisin de gauche ;

Que la densité de la parcelle est trop importante (3.31) ;

Considérant que le projet n'est pas adapté aux caractéristiques des lieux, aux motifs ci-avant ;

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 14/10/2015
objet n° 16

Dossier 16-42351-2015-

Demandeur : Monsieur Ibrahim Amouzou Bilbimmo S.N.C.

Situation : Rue Vanderkindere 164

Objet : la transformation et mise en conformité avec petite extension d'une maison avec un commerce au rez-de-chaussée

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42351-2015 introduite le 03/07/2015 par la S.N.C. Bilbimmo c/o Monsieur Ibrahim Amouzou et visant la transformation et mise en conformité avec petite extension d'une maison avec un commerce au rez-de-chaussée sur le bien sis rue Vanderkindere 164;

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

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

- application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/07/2015 : dépôt de la demande

23/09/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

14/10/2015 : présentation de la demande à 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 bâti en ordre continu formé essentiellement d'immeubles mixtes de commerce et logement, la demande se situant dans un centre commercial de quartier très dynamique ;
- Dans ce quartier, la rue Vanderkindere se caractérise par un ensemble hybride de grands commerces, des ateliers et des immeubles mixtes de commerce et logement de gabarit moindre et au parcellaire étroit ;
- L'immeuble n°164, sur lequel porte la demande, est une ancienne maison de caractère, comprenant un commerce au rez-de-chaussée-de-chaussée et d'une habitation unifamiliale aux étages ;
- De gabarit R+2 + toiture, la maison comporte, en situation existante de fait, un volume principal et une annexe sur 2 niveaux le long de la mitoyenneté gauche ;
- Elle a fait l'objet de plusieurs transformations, dont :
 - une extension en façade arrière le long de la mitoyenneté gauche, avec balcon couvert vers le jardin
 - une modification de la vitrine lors du dernier permis en vigueur n°16-27930-1976, qui constitue situation existante de droit de ce bien
 - une modification sans permis qui crée une situation de fait où les balcons de cet annexe ont été fermé par des vitrages
- La façade avant, caractéristique des immeubles du début du siècle, présente un jeu de briques rouges avec des bandeaux et encadrement de fenêtres en briques blanches ;
- La façade arrière, traitée en cimentage, comprend des appendices peu esthétique (WC) ;
- La parcelle cadastrée Division1, Section B, n°277/1/22, sur laquelle porte la demande, comprend outre l'immeuble, une cour/jardin entourée de murs ;
- L'immeuble de gauche, plus récent, présente un gabarit similaire de R+2+toiture ;
- La maison de droite un gabarit de R+2+toiture et une esthétique similaire à l'immeuble de la demande ;

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

- Elle conserve le caractère mixte de l'immeuble et son commerce au rez-de-chaussée ;
- Elle modifie le programme de logement en divisant les étages de l'habitation unifamiliale par niveaux et en implantant un appartement à 1 chambre dans chacun des niveaux
- Elle crée pour ce faire, des lucarnes en toitures, conforme au RRU ;
- Elle vise sur la mise en conformité de la façade arrière, avec les balcons vitrés reconstruits avec isolation ;
- Elle conserve les appendices peu esthétiques des anciens WC à usage de rangement ;
- Elle porte également sur une modification de la vitrine en façade avant, objet de l'avis de la commission de concertation, qui propose une rehausse vitrée de la vitrine et une entrée séparée du commerce pour les étages, tout en conservant le contour existant en pierre de France;

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

- Le maintien d'une occupation mixte de commerce et logement se justifie dans ce noyau commercial en plein développement ;
- La modification de la vitrine s'inscrit dans la nomenclature de la façade existante, permet un bel agrandissement de la superficie commerciale et assure la création d'un accès séparé vers les étages, ce qui répond au RRU et au bon aménagement des lieux ;
- La division de la maison unifamiliale pourrait être acceptable, mais la création de trois logements 1 chambre densifie trop le volume bâti existant et ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- Les modifications de la façade arrière conservent son manque de cohérence et il y a lieu de la retravailler et de supprimer l'appendice de l'ancien wc du deuxième étage au profit d'un éclairage naturel de la cage d'escalier

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

- en matière de programme :
 - Le gabarit général de cet immeuble permet une division en trois unités, soit le commerce du rez-de-chaussée et deux appartements aux étages, ce qui permet une offre en logement plus diversifiée et d'accueillir dans l'un des logements une famille, ce qui répond au bon aménagement des lieux
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'appartement des combles ne répond pas au bon aménagement des lieux et n'intègre pas un espace sanitaire au confort actuel et il s'indique de créer un logement à 3 chambres en duplex avec l'appartement du deuxième étage ;
 - la modification de la façade du rez-de-chaussée conserve la lisibilité de la façade des étages, ce qui conserve les qualités patrimoniales de l'immeuble, mais il s'indique, lors d'un changement ultérieur des châssis, de respecter une division de châssis plus harmonieuse, dont l'imposte soit moins importante,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la demande ne comprend aucune amélioration de cet intérieur d'îlot et il s'indique de présenter un aménagement arbustif de la cour/jardin, au profit des vues depuis les logements
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la demande ne comprend aucun espace pour les vélos et poussettes alors qu'elle augmente le nombre de logements et que l'immeuble ne comprend aucun espace de stationnement, ce qui ne peut s'envisager;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - la demande ne spécifie rien au sujet de l'égouttage et il s'indique d'envisager de reconvertir tout ou partie de la citerne d'eau de pluie en bassin d'orage, de sorte à participer aux objectifs de développement durable ;

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 l'article 333 du CoBAT , demande portant sur ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, la demande est acceptable en regard du rez-de-chaussée commercial et du maintien de l'aspect patrimonial existant aux étages, et moyennant, lors d'un changement ultérieur des châssis, de revoir leur division de manière plus harmonieuse et de réduire la hauteur de l'imposte ,

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

- Supprimer un logement et créer un duplex pour une famille dans deux des niveaux des étages de la maison ;
- Créer un rangement pour les vélos/poussettes facilement accessible depuis l'entrée;
- Améliorer la cohérence et l'esthétique de la façade arrière et notamment supprimer l'appendice du deuxième étage (anciens WC) peu esthétique au profit d'éclairage naturel de la cage d'escalier ;
- Créer un aménagement arbustif de la cou/jardin ;
- Prévoir, lors d'un changement ultérieur des châssis, de revoir leur division de manière plus harmonieuse et de réduire la hauteur de l'imposte, de sorte à respecter la division et les proportions identiques à celles existantes en situation de droit ;
- Vérifier la faisabilité de reconversion de la citerne d'eau de pluie en vue de son réemploi et de la création d'un bassin d'orage ;

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 adapté au gabarit de l'immeuble ;
- d'être accessoires en ce qu'elles portent des éléments inhérent au programme de la demande ;
- de répondre à des objections que suscitaient la demande telle qu'introduite en ce qui concerne l'offre variée en logement et l'accueil d'au moins une famille, la cohérence des façades et des rangements accessoire au programme

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.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 14/10/2015
objet n°17

Dossier 16-42163-2015- Enquête n° 206/15

Demandeur : Madame Nathalie Ulrich

Situation : Avenue des Hospices 162

Objet : la démolition d'un immeuble de 2 appartements en vue de construire un immeuble passif de 3 appartements

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42163-2015 introduite le 26/03/2015 et modifiée en application de l'article 126/1 du CoBAT le 20/08/2015 par Madame Nathalie Ulrich et visant la démolition d'un immeuble de 2 appartements en vue de construire un immeuble passif de 3 appartements sur le bien sis avenue des Hospices, 162;

Vu 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 les motifs suivants en ce qui concerne le projet initial :

- application de la prescription générale 0.6. du **PRAS**, en matière d'actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots en ce que le projet propose d'implanter 3 emplacements de stationnement extérieur à l'arrière du bâtiment et propose l'implantation d'une terrasse panoramique sur le toit de l'immeuble (effet mirador sur les propriétés voisines et l'intérieurs d'îlot);
- application de la prescription générale 0.12. du **PRAS**, en matière de démolition d'un logement en ce que le projet prévoit la démolition de l'immeuble de 2 logements et la reconstruction d'un immeuble de 3 logements ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/05/2015 au 01/06/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation.

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

26/03/2015 : dépôt de la demande

06/05/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

18/05/2015 au 01/06/2015 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

17/06/2015 : séance publique de la Commission de concertation et avis défavorable unanime de la Commission de concertation en présence d'un représentant de l'Administration de l'Urbanisme, au sens de l'ordonnance du 26.07.2013 modifiant le CoBAT ;

Considérant dès lors que l'avis du Fonctionnaire délégué est présumé défavorable, et que l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme, avec refus des dérogations sollicitées ;

20/08/2015 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 3 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique ;

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

- l'avis du Service technique de la voirie émis le 27/07/2015 et libellé comme suit :

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

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 du 1er octobre 2010 consultable sur le site Internet de la Commune d'Uccle.*
- *S'il n'existe pas encore d'égout public dans la voirie, le réseau privé sera conçu pour permettre un raccordement ultérieur à l'égout public dès la mise en service de ce dernier. L'implantation planimétrique comme altimétrique du raccordement sera imposée par Hydrobru.*

- Dans l'attente de la possibilité de raccordement, une demande de dérogation peut être demandée en application de l'article 9 du règlement précité afin de mettre en œuvre ou de maintenir un système d'épuration individuelle. Les eaux résiduaires traitées par le système d'épuration seront, par ordre de préférence décroissant :
 - a) rejetées dans le maillage bleu ou dans un réseau séparatif d'eaux pluviales. Dans ce cas, les normes de rejet en eaux de surface doivent être respectées et une autorisation de rejet doit être demandée auprès de l'organisme gestionnaire et des services communaux compétents. Ces eaux ne peuvent contenir aucune matière ou substance qui pourrait nuire directement ou indirectement à la santé de l'homme, de la flore, ou de la faune ou susceptible de provoquer l'eutrophisation des eaux réceptrices ;
 - b) infiltrées dans le sol de la parcelle sur laquelle se trouve le bâtiment via un dispositif d'infiltration (drains dispersants, noues, puits perdant (en dernier recours), ...). Dans ce cas, ces rejets sont soumis à la législation sur les permis d'environnement et une attention particulière doit être portée aux différentes contraintes pour l'infiltration que le demandeur pourraient éventuellement rencontrer.
- L'éventuel puits perdant existant sera découplé du réseau d'eaux usées, mais peut continuer à infiltrer les eaux pluviales dans le sol après nettoyage et curage de celui-ci, et en respect avec la législation en vigueur ; cependant, aucun puits perdant ne peut être maintenu en zone de protection des captages de Vivaqua ni à moins de 60 mètres d'une zone Natura 2000.
- L'infiltration d'eau usée dans le sol ne sera accordée qu'exceptionnellement en cas d'impossibilité motivée de raccordement à l'égout public ou d'absence de celui-ci et doit faire l'objet d'une demande de permis d'environnement de classe 2. L'infiltration d'eaux pluviales ne requiert pas de permis d'environnement.
- Les eaux de pluie doivent être séparées des eaux usées domestiques et ne pourront en aucun cas être renvoyées vers le système d'épuration individuelle.
- Les nouvelles canalisations d'égout en intérieur de parcelle seront parfaitement étanches. Si le bien est situé en zone de protection des captages de Vivaqua, les canalisations seront soumises à un test d'étanchéité avant leur mise en service.
- Le raccordement de la construction au réseau public d'égouttage sera réalisé exclusivement par Hydrobru, aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessaire à 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 d'Hydrobru.
- 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 à la présente demande : le projet omet de préciser le traitement réservé aux eaux usées et doit donc être complété en fonction des indications de Vivaqua. Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, christophe.vanhove@vivaqua.be.

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

- Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets de nouvelle construction ou de reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m², ainsi que de rénovation lourde.
- Les principes de gestion prioritaires consistent à :
 - a) stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle, et permettre leur infiltration in situ lorsque cela est possible ;
 - b) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toiture pour un usage domestique.
- Les eaux pluviales sont gérées au moyen d'un dispositif de gestion pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités permettant obligatoirement le stockage temporaire et le rejet à débit limité à l'exutoire de la parcelle (temporisation du rejet), l'infiltration in situ lorsque cela est possible et la récupération des eaux pluviales pour un usage domestique. Le dispositif de gestion prioritaire est au moins en partie naturel, apportant une plus-value paysagère et environnementale (noue drainante, fossé drainant, ouvrage de temporisation infiltrant, drains dispersants, puits d'infiltration...), et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en regard du projet.

- *Le stockage temporaire doit obligatoirement satisfaire aux conditions suivantes :*
 - a) *l'évacuation des eaux pluviales est retardée par l'usage d'un ouvrage de temporisation dimensionné pour contenir 33 l/m² de l'ensemble de surfaces imperméabilisées de la parcelle en projection horizontale au sol et devant être équipé d'un dispositif d'évacuation en partie basse permettant sa vidange par un écoulement libre à débit régulé vers l'exutoire par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 25,4 mm ainsi que d'un trop-plein de sécurité, dirigé vers le même exutoire ;*
 - b) *l'ouvrage de temporisation est placé en complément de la citerne de récupération des eaux de pluie de toiture dévolue à la réutilisation de l'eau pour usage domestique. Celle-ci est dimensionnée pour contenir 33 l/m² de surfaces de toiture, en projection horizontale au sol ;*
 - c) *le demandeur peut, selon ses besoins, choisir de n'utiliser que 2/3 de sa citerne de récupération des eaux pluviales pour la réutilisation domestique. Cette citerne est alors à deux compartiments. Le compartiment contenant 1/3 du volume restant est alors affecté au stockage temporaire et doit être équipé :*
 - *d'un dispositif d'évacuation en partie basse permettant la vidange de ce compartiment par un écoulement libre à débit régulé par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage vers l'ouvrage de temporisation ;*
 - *d'un trop-plein en partie haute, relié à l'ouvrage de temporisation ;*
 - d) *l'ouvrage de temporisation sera conçu prioritairement de manière à permettre l'infiltration, si celle-ci est possible. Il en est de même pour l'éventuel compartiment de la citerne de récupération des eaux pluviales affecté au stockage temporaire situé en aval du compartiment affecté à la réutilisation.*
 - e) *Les ouvrages de type noue, fossé ou bassin sec peuvent être accompagnés de plantations permettant l'évapotranspiration, une meilleure infiltration et une certaine dépollution ;*
- *Vu l'impossibilité de garantie de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du volume du ouvrage de temporisation ;*
- *L'infiltration dans le sol sera privilégiée à conditions :*
 - *Que le projet n'est pas situé dans les zones 2 et 2b de protection des captages de Vivaqua ni dans une zone classée Natura 2000, qu'il offre un espace suffisant, que la distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique soit de minimum 1 mètre – 2 mètres dans le cas d'un puits perdant – et que le test de percolation soit positif ;*
 - *Si le Projet est situé en zone 3 de protection des captages de Vivaqua de la Cambre et de la Forêt de Soignes : l'infiltration y est possible pour les eaux claires uniquement, de préférence via un système d'infiltration proche de la surface du sol (puits perdant interdit) et après accord écrit de Vivaqua et de Bruxelles-Environnement sur la solution retenue. Le demandeur prendra les dispositions adéquates pour éviter tout risque d'infiltration de quelque polluant que ce soit. Contact : Direction Protection et Grands Ouvrages (DPGO) de Vivaqua.*
 - *Si le projet est situé à moins de 60 mètres d'une zone classée Natura 2000 : l'infiltration est soumise à l'autorisation préalable de Bruxelles-Environnement (natura2000@environnement.irisnet.be).*
 - *Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.*
 - *Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées n'entraînent aucun risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces.*
 - *Outil de gestion de l'eau de pluie et info-fiches relatives à l'infiltration téléchargeable sur le site internet de Bruxelles-Environnement.*
 - *Le dispositif d'évacuation des eaux pluviales, permettant la vidange de l'unité ou des unités du dispositif de gestion dévolue(s) au stockage temporaire sera géré de manière à minimiser l'impact de celles-ci sur le réseau public d'égouttage. L'ordre de priorité décroissant pour le rejet de ces eaux, après leur stockage temporaire avec possibilité d'infiltration in situ ou non, à l'exutoire de la parcelle est :*
 - a) *vers un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle, avec accord du propriétaire et/ou du gestionnaire ;*
 - b) *dans le maillage bleu, avec accord du propriétaire et/ou du gestionnaire ;*

- c) dans le réseau séparatif d'eaux pluviales, avec accord du gestionnaire et des services techniques compétents de la Commune d'Uccle ;
- d) en dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).
- Le dispositif de gestion (et son dimensionnement) doit être renseigné sur les plans ainsi que le schéma hydraulique du projet, depuis les surfaces de collecte jusqu'à l'exutoire final, en indiquant également le(s) regard(s) de visite.
- Les puits perdants n'étant plus utilisés suite au raccordement du réseau d'eaux usées à l'égout peuvent être utilisés comme puits d'infiltration des eaux pluviales après nettoyage et curage de celui-ci, et en respect avec la législation en vigueur.
- Lors d'une proposition de rejet via l'un des exutoires mentionnés précédemment autre que l'égout, le demandeur doit obligatoirement :
 - a) au moment du dépôt de sa demande de permis ou certificat : fournir la preuve d'une demande d'accord envoyée au gestionnaire et/ou au propriétaire pour le raccordement ;
 - b) avant la délivrance du permis ou du certificat : fournir la preuve de l'accord du gestionnaire et/ou du propriétaire pour le rejet via l'une des solutions alternatives et pouvoir répondre aux conditions émises par le gestionnaire et/ou propriétaire ainsi que par les services communaux concernés.
 - c) dans le cas où l'accord précité n'a pu être obtenu, communiquer les motivations de cette situation.
- Les eaux pluviales rejetées devront respecter les exigences de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de qualité d'eau de rejet.
- Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en derniers recours, le demandeur doit obligatoirement :
 - a) justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés précédemment, et ce pour chacun d'entre eux ;
 - b) obtenir l'accord du gestionnaire et/ou propriétaire dudit réseau (Vivaqua).
 - c) obtenir l'approbation des Vivaqua sur les caractéristiques de l'ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public.
- Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, christophe.vanhove@vivaqua.be.
- En cas d'impossibilité d'installer un dispositif de gestion permettant le stockage temporaire, et si possible l'infiltration, des eaux pluviales recueillies par les surfaces imperméabilisées in situ, le demandeur sera tenu de le justifier lors du dépôt de sa demande, en regard des contraintes rencontrées et/ou en cas de coûts démesurés des travaux ou de leur ampleur. Il est alors tenu de proposer un exutoire à la parcelle pour ces eaux en tenant compte de l'ordre de priorité repris ci-avant.
- Quant à la présente demande :
- Le projet omet la gestion des eaux pluviales et doit donc être complété en fonction des directives énoncées ci-dessus.

Cotation d'implantation planimétrique

- Principes généraux :
- Le plan d'implantation doit comporter suffisamment de cotes pour permettre d'implanter le projet sans risque de confusion quant aux points sur lesquels s'appuient ces cotes.
- Les cotes d'implantation s'appuieront sur des points clairement identifiables sans équivoque et stationnables au sol, tels que des bornes, angles et points d'inflexions de limites.
- A défaut, les cotes pourront indiquer la distance séparant les angles du bâtiment à construire dans le strict prolongement d'une des façades.
- Quant au projet :
- Les cotes de reculs sur alignement et latéraux ne sont pas suffisamment lisibles, et leurs points d'accrochage pas clairement identifiables.

Cotation d'implantation altimétrique

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

- Le niveau existant du trottoir doit être indiqué devant chaque accès piéton ou carrossable à créer, ainsi que l'altitude du seuil à poser.
- Quant au projet :
- Le repère altimétrique n'est pas identifié avec certitude.
- l'avis du Service Vert émis le 13/06/2015 et libellé comme suit :
Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191 du CoBAT:
- *Abattage d'arbre(s)*
Abattage d'un arbre à haute-tige de dimensions et essence inconnue.
- *Maintien d'arbre(s).*
Tous les arbres situés en fond de parcelle sont à maintenir (5 sujets).
- *Haies*
L'ensemble des haies limitrophes est à maintenir.
- *Replantations*
Trois arbres sont prévus à la replantation en lieu et place du sujet à abattre. Ces arbres devront être d'essence indigène et mesurer minimum 18 à 20 cm de circonférence à la plantation.
- *Compléter le plan d'implantation en ce sens*

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

- Vivaqua le 27/05/2015 ;
- SIAMU - à fournir avant la délivrance du permis d'urbanisme

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel et accueille également l'école du Homborch de la Commune d'Uccle, l'Athénée Uccle intérieur d'îlot et une crèche communale ;
- Le bien faisant l'objet de la demande se situe à proximité immédiate du carrefour que forme l'avenue des Hospices avec l'avenue d'Homborchveld ;
- L'immeuble à 4 façades sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+2+toiture plate du côté de l'avenue et R+3+toiture plate du côté du jardin ;
- L'immeuble est implanté en recul de l'alignement.
- Le garage étant situé en façade arrière, l'accès se fait via une voie d'accès carrossable longeant la limite mitoyenne de droite et se poursuivant par conséquent en intérieur d'îlot ;
- En situation existante de droit, le bâtiment, ne présentent pas d'intérêt architectural particulier, comprend :
 - a) au sous-sol : les caves et un garage permettant le stationnement de 2 voitures en enfilades ;
 - b) au rez-de-chaussée : un appartement 2 chambres. Les espaces de vie sont orientées en façade arrière et donnent accès à une terrasse en porte-à-faux ;
 - c) au 1^{ier} et 2^{ième} étages : un appartement 4 chambres en duplex dont les espaces de vie sont situées au 1^{ier} avec accès à une grande terrasse arrière en porte-à-faux et les espaces de nuit sont situés au 2^{ième} étage ;
- Les immeubles voisins de gauche et de droite présentent de belles qualités architecturales. La maison voisine de droite est implantée à proximité de la limite séparative des parcelles ;
- La zone de recul est aménagée de manière paysagère et compte notamment un arbre à haute tige aux proportions harmonieuses et structurantes depuis la rue ;

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

- la démolition d'un immeuble de 2 appartements sans ascenseur dont les dernières transformations datent de 1961 de gabarit R+2 (toiture à plate) ;
- la construction d'un immeuble de 3 appartements avec ascenseur de gabarit R+2 avec toiture plate et avec jardin commun comprenant :
 - a) au sous-sol/rez-de-jardin : 1 appartement à 2 chambres avec terrasse en façade arrière, les caves des appartements, le local pour ranger les vélos, un local pour ranger les poussettes ainsi qu'un local technique ;
 - b) au rez-de-chaussée : 1 appartement à 3 chambres avec terrasses en façade arrière ;
 - c) au 1^{ier} et 2^{ième} étages : 1 appartement spacieux à 2 grandes chambres en duplex avec terrasse sur la toiture. Les espaces de nuit sont situés au 1^{ier} étage et les espaces de vie au 2^{ième} étage ;

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

- **Démolition de l'immeuble existant :**
 - Celui-ci ne présente pas de qualité architecturale remarquable, sa démolition peut donc s'envisager ;
 - La nouvelle proposition tente d'offrir un parti contemporain, mais peu qualitatif au regard des spécificités des lieux, et notamment de l'implantation des maisons voisines et des possibilités d'intégration à des aménagements paysagers non prévus ;
 - Le nouvel immeuble s'inscrit globalement dans le gabarit de l'immeuble existant à démolir, mais prévoit néanmoins une importante extension arrière, tout en conservant des reculs peu importants par rapport aux parcelles voisines ;
- **Implantation et gabarit :**
 - L'implantation du nouvel immeuble est peu respectueuse des maisons voisines, et porte potentiellement préjudice à leur ensoleillement, et en terme de vues vers leurs propriétés. Il s'indique de revoir l'implantation de la nouvelle construction en optant pour des retraits latéraux plus importants, au regard notamment de la hauteur du gabarit proposé ;
 - Le gabarit R+2 (avec toiture plate) est toutefois en adéquation avec l'immeuble situé à proximité immédiate. En effet, la maison de gauche (n°160) présente un gabarit supérieur R+2+toiture à versants et le gabarit proposé est identique au gabarit du bâtiment existant et permet de créer un lien harmonieux avec la maison située sur la parcelle de droite, de gabarit R+1+toiture à versants ;
 - La nouvelle construction présente une façade pratiquement aveugle en façade à rue et une volumétrie imposante. Il y aurait lieu de revoir cette volumétrie en optant pour des articulations volumétriques plus importantes (décrochements, ...) en vue d'une meilleure intégration à l'environnement bâti et des ouvertures plus généreuses en façade avant ;
 - Le projet opte pour des façades revêtues de panneaux en fibre – ciment, peu qualitatifs et peu harmonieux au regard de l'ensemble des constructions du quartier (parements de briques, enduit, pierre naturelle, ...) ;
- **Relief :**
 - L'ensemble du relief existant est maintenu dans sa globalité (hormis le nivellement nécessaire pour les accès côté rue) ;
 - Le projet tire parti de la déclivité naturelle du terrain. Cependant, il est regrettable de ne pas créer un appartement spacieux en contact direct avec le jardin pouvant accueillir une famille (en duplex avec le rez-de-chaussée). Le programme du projet est à revoir en conséquence et en évitant d'implanter un logement complet au rez – de – jardin ;
- **Portique :**
 - Le portique proposé est ajouré, présente une hauteur de 1.60 mètre et est en adéquation avec le style architectural proposé pour le nouvel immeuble ;

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

- **Programme :** en fonction de la parcelle et des particularités des lieux, et des modifications importantes à apporter au projet, le nombre d'appartements proposé pourrait éventuellement s'envisager.
- **Aménagement des abords et couvert végétal :** il s'indiquera de respecter les conditions de l'avis du service vert ;
- **Gestion des eaux de pluies et égouttage :** il s'indiquera de respecter les conditions de l'avis du service technique de la voirie ;

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

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

- Le projet propose d'implanter 3 emplacements de stationnement extérieurs à l'arrière du bâtiment, ce qui générera inévitablement des nuisances tant aux habitants de l'immeuble qu'aux voisins de la propriété de gauche (n°160) :
 - La proposition n'améliore pas les qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot et ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
 - Il y a lieu de prévoir les emplacements de stationnements à l'intérieur du bâtiment et de réorganiser la répartition des appartements proposés ;
 - Si nécessaire, le bâtiment pourrait être davantage implanté en retrait par rapport à la voirie afin d'offrir une pente suffisante pour l'aménagement d'un parking souterrain ;

- L'abattage de l'arbre à haute tige en zone de recul n'est pas motivé ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS, en matière de démolition d'un logement :

- Le projet prévoit la démolition de l'immeuble de 2 logements et la reconstruction d'un immeuble de 3 logements ;
- La superficie et le nombre de logement sont augmentés et répondent par conséquent aux exigences de la Région en la matière ;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 20/08/2015 :

Considérant que la demande telle qu'introduite a été, suite à l'avis de la Commission de concertation du 17/06/2015, modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 07/07/2014 ;

Que ces modifications sont telles que l'article 126/1 – alinéa 3 du CoBAT est d'application et que la procédure a dû être reprise à la phase de l'enquête publique ;

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour les motifs suivants en ce qui concerne le projet modifié suivant l'application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 20/08/2015 :

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS, en matière de démolition d'un logement en ce que le projet prévoit la démolition de l'immeuble de 2 logements et la reconstruction d'un immeuble de 3 logements ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/09/2015 au 28/09/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation.

Considérant que la demande modifiée en application de l'article 126/1 en date du 20/08/2015 propose les actes et travaux suivants :

- la démolition d'un immeuble de 2 appartements sans ascenseur dont les dernières transformations datent de 1961 de gabarit R+2 (toiture à plate) ;
- la construction d'un immeuble de 3 appartements avec ascenseur de gabarit R+2 avec toiture plate et avec jardin commun comprenant :
 - a) au sous-sol/rez-de-jardin : 1 appartement à 2 chambres avec terrasse et jardin privatif en façade arrière & un garage pour 3 voitures en façade avant ;
 - b) au rez-de-chaussée : 1 appartement à 2 chambres avec terrasses en façade arrière et jardin privatif situé en fond de parcelle & les caves des appartements, le local pour ranger les vélos, un local pour les poubelles ainsi qu'un local technique ;
 - c) au 1^{ier} et 2^{ième} étages : 1 appartement spacieux à 2 grandes chambres en duplex avec terrasse sur la toiture. Les espaces de nuit sont situés au 1^{ier} étage et les espaces de vie au 2^{ième} étage ;

Considérant que la demande modifiée en application de l'article 126/1 en date du 20/08/2015 suscite les considérations générales suivantes :

- Le nouveau projet répond aux principales objections qui ont motivé l'avis défavorable de la commission de concertation.
- En effet :
 - La nouvelle proposition offre des jeux de volumes (décrochements) et des façades davantage animées et de ce fait offre une volumétrie moins imposante et une meilleure intégration paysagère ;
 - Le nouvel immeuble s'inscrit globalement dans le gabarit de l'immeuble existant à démolir et prévoit des volumes implantés en « cascade » en façade arrière tant en hauteur qu'en largeur afin d'offrir des reculs plus importants par rapport aux parcelles voisines et ainsi ne pas porter préjudices à leurs ensoleillement ;
 - Le nouveau projet opte pour des façades en briques de terre cuite de teinte claire à l'appareillage horizontal qualitatif et offrant une harmonie au regard de l'ensemble des constructions du quartier ;
 - Le projet offre des jardins privatifs tant à l'appartement du rez-de-jardin qu'à l'appartement du rez-de-chaussée permettant ainsi d'offrir à des familles des logements avec de beaux espaces extérieurs ;
- Le projet ne porte plus atteinte à l'intérieur de l'îlot.
- En effet,
 - les emplacements de parkings sont prévus en façade avant et s'inscrivent dans le volume bâti.

- La nouvelle proposition améliore les qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot et répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'au regard des dérogations subsistantes, le projet modifié suscite les observations suivantes :

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS, en matière de démolition d'un logement :

- Le projet prévoit la démolition de l'immeuble de 2 logements et la reconstruction d'un immeuble de 3 logements ;
- La superficie et le nombre de logement sont augmentés et répondent par conséquent aux exigences de la Région en la matière ;

Considérant que la demande modifiée suivant l'application de l'article 126/1 en date du 20/08/2015 doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :

- Aménagement des abords et couvert végétal : il y a lieu de se conformer à l'avis du service vert ;
- Gestion des eaux de pluies et égouttage : il y a lieu de se conformer à l'avis du service technique de la voirie ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que la conformité des travaux à mettre en œuvre avec l'avis des services techniques communaux ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être adaptés en conséquence
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le projet ne porte plus atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

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 / 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 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 14/10/2015
Objet n° 18

Dossier 16-42395-2015- Enquête n° 191/15

Demandeur : Monsieur Aron Misra Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Uccle

Situation : Chaussée de Saint-Job de 460 à 480

Avenue Dolez de 2 à 12

Objet : l'aménagement de l'assise du Geleytsbeek et le secteur bas Kauwberg : lit du ruisseau, plan d'eau, zones humides et inondables, connections hydrologiques, réouverture des espaces (abattages d'arbres), plantation d'arbres et de végétation, promenade dans le site (entrée nord, cheminement piéton, balcons d'observation)

AVIS

Vu que la demande se situe en zone verte, en zone de chemin de fer et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du 03/05/2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu que la demande se situe du Kauwberg, classé comme site le 18/07/2002 par le Gouvernement ;

Considérant l'avis conforme de la Commission Royale des Monuments et des Sites (C.R.M.S.) ;

Considérant que la demande se situe dans une zone Natura 2000 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/08/2015 au 23/09/2015 inclus pour les motifs suivants :

PRAS :

- Prescriptions générales : 0.3. Actes et travaux dans les zones d'espaces verts ;
- Prescriptions particulières : zone de chemin de fer : 9.1.a4. Création ou modification de voies piétonnes ou cyclistes ;
- Rapport d'incidences – Art. 147 :
 - 11) tous travaux modifiant ou perturbant le réseau hydrographique ;
 - 20) aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m² ;
 - Evaluation appropriée des incidences sur un site Natura 2000 ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation du 14/10/2015 pour les motifs suivants :

- Art. 207 §1.a4 Bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans (art 235) ;
- Art. 237 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 demande consiste en le réaménagement du bas Kauwberg et plus particulièrement du lit du Geleytsbeek :

- restaurer les voies d'eau claires (canalisations, bassin d'orage et cours d'eau) et les séparer des eaux de voiries ;
- recréer une zone humide et un cours d'eau à ciel ouvert, ce qui en outre réduira les risques d'inondations (édification d'un mur à l'entrée du site pour dégager le lit) ;
- remettre à ciel ouvert le Geleytsbeek et rétablir ses berges et la zone humide ;
- aménager un plan d'eau permanent, alimenté par les résurgences du versant ;
- rouvrir les massifs par l'abattage de 190 arbres, dont 80% de saules blancs)
- planter plusieurs zones de végétation (92 arbres, arbustes, plantes de zones humides) ;
- gérer la partie basse de la station Natura 2000, par la réouverture des massifs boisés, vectrice d'un accroissement de la biodiversité ;
- recréer une entrée nord de l'espace naturel ;
- créer un espace pédagogique de sensibilisation à la conservation des milieux humides ;
- planter un alignement de tilleuls à petites feuilles le long du trottoir de la chaussée de St-Job ;

- installer un cheminement piétonnier sous forme de platelage en bois surélevé, pourvus de balcons d'observation de la faune et de la flore;
- aménager une petite esplanade en revêtement perméable ;

Considérant que le quartier d'habitat adjacent est sujet à de nombreuses inondations et que le site, de par son évolution, ne correspond plus à la situation de référence ayant justifié le classement du site ;

Considérant qu'en effet, historiquement, ce bien a subi de profondes transformations au cours des âges :

- initialement élément de la forêt charbonnière, la forêt domaniale fut bornée sous Charles-Quint ;
- elle consista jusqu'au début du 19^e siècle en une forêt entrecoupée de landes ;
- défrichée au 19^e siècle pour être utilisée pour la culture et le pâturage ;
- le site fut exploité comme carrière de 1920 à 1960 pour sa partie sud (non concernée par la demande) ;
- utilisé comme circuit de voiture au début des années 1970 ;
- creusement d'un bassin d'orage en 1971 et détournement du ruisseau vers les égouts ;
- réserve foncière en vue de la fermeture du ring sud ;
- recolonisation par la végétation suite à l'abandon de toute gestion, pour mener à la situation actuelle ;

Considérant que dans la situation actuelle, le périmètre de la partie du site considérée par la demande consiste en une saulaie alluviale se refermant de plus en plus, utilisé comme bassin d'orage ;

Considérant que ceci va à l'encontre de l'arrêté de classement, prévoyant que ce site semi-naturel conserve son aspect bocager, constitué d'une mosaïque d'espaces boisés et ouverts, ce qui nécessite une intervention humaine soutenue (fauche, pâturage extensif, contrôle du boisement spontané ;

Considérant de plus que la situation actuelle est également contraire aux objectifs de maintien de l'habitat protégé Natura 2000 ;

Considérant que la demande consiste donc en la réhabilitation du site, sur base de la situation illustrée dans l'Atlas de cours d'eau des années 1952 ;

Considérant par ailleurs qu'il ressort de l'évaluation appropriée des incidences sur le site Natura 2000, qu'aucune mesure d'atténuation ou de compensation n'est nécessaire au projet ;

Considérant que des réactions émises durant l'enquête publique, il ressort que :

point 7 (Aménagements envisagés) du rapport d'incidences. : Quelques remarques et suggestions qui concernent particulièrement les espèces végétales puisque celles-ci sont à la base de toute la chaîne alimentaire. Leur adéquation au milieu qu'ils étudiaient depuis plus de 25 ans permettra la restauration d'un écosystème riche en espèces animales, d'autant plus diversifié que les espèces végétales le seront.

7.2 Choix des espèces végétales : Il semble qu'il y a parfois des contradictions entre les objectifs du projet et sa réalisation.

Ainsi l'évaluation appropriée Natura 2000 (3.2.2. p.38) « vise avant tout le développement spontané et contrôlé de manière différenciée de la végétation »...elle envisage aussi la « possibilité d'exploiter le potentiel grainier du sol ». Les aménagements projetés prévoient de nombreuses plantations là où les mesures précitées auraient pu être développées.

Il a consulté Martin Tanghe, professeur de botanique honoraire et grand connaisseur du Kauwberg, au sujet de la pertinence du choix des espèces végétales. Il intègre ses réponses dans leurs remarques ci-dessous.

Au sujet des plantations d'arbres et du choix des essences. L'approche du bureau d'étude lui semble plus de type paysagère que naturaliste. Pour ces raisons, il émet quelques suggestions pour augmenter la qualité des aménagements en termes de biodiversité. Le cerisier tardif, *Prunus serotina* est à proscrire; il avait expliqué en comité d'accompagnement que cette espèce invasive occupait déjà une bonne partie du site, principalement sur le plateau !

Le remplacer par le cerisier à grappes, *Prunus padus* ne leur semble pas une bonne idée.

D'une part, il n'existe pas au Kauwberg, mais bien au Kinsendael où il occupe des zones humides le long des ruisseaux ; l'introduire au Kauwberg serait donc écologiquement concevable, mais ce serait aussi fausser la nature, d'autant qu'il s'agit d'un arbre-arbuste qui peut aussi atteindre des dimensions importantes et s'avérer envahissant. Il demande pourquoi il ne favorise pas les arbustes de la flore présente et les remplacer par des saules taillés en têtard.

Quoique les tilleuls ne fassent pas partie de la flore du Kauwberg, leur plantation comme essences d'alignement le long d'une voirie, somme toute urbaine, et qui n'a plus guère de caractère bucolique est acceptable, mais banalise le site.

Pourtant il rêve plutôt d'un alignement de saules têtards, créant un paysage typique de la Région, de type bocager et « bruegélien ». Aussi il se réjouirait s'il s'avérait possible d'intégrer un tel alignement dans le plan d'aménagement, d'autant plus que l'évaluation appropriée Natura 2000 le suggère en page 56.

Il n'a pas de remarque particulière au sujet du choix des espèces constituant la bande prairiale méso hydrique.

Concernant les zones fréquemment inondables, la solution la plus naturelle ne serait pas de soumettre ces zones humides à une gestion écologique restauratrice, en permettant aux espèces des prairies humides et mégaphorbiaies marécageuses de se développer spontanément.

La gestion restauratrice doit s'accompagner d'éléments explicatifs pour le public qui pourrait s'interroger sur la « non culture » de la zone humide. Des panneaux didactiques seront nécessaires pour expliquer la démarche de reconstitution à partir du réservoir grainier du sol et de l'apport de graines par les mammifères et les oiseaux. Ils expliqueraient aussi que l'espèce la mieux adaptée se développera au détriment des plus faibles et qu'une gestion doit veiller à supprimer les arbustes qui se développeraient afin d'éviter l'évolution naturelle vers une forêt.

7.3 Gestion des eaux pluviales et du Geleytsbeek

Le projet semble bien conçu,

Les eaux claires sont séparées des eaux grises et des eaux de voiries qui s'écoulent actuellement dans le bassin d'orage à ciel ouvert et sont envoyées à l'égout.

Les eaux suintant des sources et les eaux pluviales provenant de toitures devraient assurer une grande qualité biotique de la zone humide et de la mare ou petit étang.

La noue projetée le long de la chaussée de Saint-Job est déconnectée de la zone humide et devrait permettre de tamponner les pluies des orages qui déborderaient de la voirie. Leur trop plein est renvoyé en aval de la zone humide qui ne pourrait être affectée que par des orages exceptionnels puisqu'un bassin d'orage sera prochainement construit en amont.

La zone humide formera un nouvel écosystème qui devrait être rapidement conquise par les batraciens (grenouilles rousses, *Rana temporaria* et triton alpestre, *Ichthyosaura alpestris*) dont les pontes ont été observées en 2015 dans la mare attenante au vignoble pour les deux espèces et dans le bras du Geleytsbeek longeant le talus du chemin de fer, après son passage sous ce talus pour la première espèce. Les nombreuses libellules déjà présentés dans les mares proches trouveront de nouveaux lieux de reproduction

Ce milieu doit pouvoir aussi attirer une avifaune spécifique aux zones humides. La réalisation de berges profondes et l'aménagement de cavités dans la paroi surmontant l'arrivée des eaux sur le site pourrait accueillir le martin pêcheur. La qualité biotique des eaux devrait plaire aux bergeronnettes des ruisseaux dont un couple est présent non loin de là. La restauration ou la création d'une roselière serait attractives pour les rousserolles et pourrait à terme les amener à nicher dans la vallée du Geleytsbeek. Elles fréquentent les zones humides de la vallée de la Woluwe, de l'autre côté de la Forêt de Soignes qu'elles n'auront qu'à traverser...

8.14 Chantier

On attire l'attention sur la présence des invasives dont les racines peuvent être exportées facilement et contaminer d'autres lieux par leur transport : la renouée du Japon (*Fallopia japonica*) est présente aux deux extrémités du projet, en amont et en aval ; l'évaluation appropriée Natura 2000 le mentionne aussi.

Considérant en résumé que la demande provoquera une amélioration des caractéristiques paysagères, biologiques, patrimoniales pédagogiques et récréatives du site ;

Considérant que la mise en œuvre du permis doit respecter la condition suivante :

Considérant la situation des parcelles concernées à hauteur du moulin à eau « Broeckmolen » (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, vol. 3 – Uccle, site 55 ; www.mybrugis.irisnet.be > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique), il convient de permettre à la cellule Archéologie de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.204.24.35, archeologie@sprb.brussels).

AVIS FAVORABLE sous réserve de respecter l'avis conforme de la CRMS et de prendre contact avec celle-ci en ce qui concerne l'aspect pédagogique de la demande

La Commune s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 14/10/2015
objet n° 19

Dossier 16-42399-2015- Enquête n° 193/15

Demandeur : Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Uccle - c/o Monsieur Aron MISRA

Situation : Rue Molensteen

Objet : le réaménagement de la rue Molensteen

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42399-2015 introduite le 01/06/2015 par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Uccle - c/o Monsieur Aron MISRA et visant le réaménagement de la rue Molensteen ;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la demande en réseau des voiries;

Considérant que la demande se situe, pour partie, dans l'aire géographique du PPAS n° 13 – MOLENSTEEN – AR du 31/01/1959, et se conforme avec ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

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

- application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun) ;
- application de l'article 67 du CoBAT: mesures particulières de publicité (motifs du PRAS) requises dans le PPAS 13 (Quartier Molensteen) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2015 au 23/09/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Il est essentiel de réduire le trafic de transit au maximum et de limiter très fortement la vitesse des véhicules. Le plan de mobilité de la commune prévoit d'ailleurs que cette zone devienne une zone 30 dans sa totalité. Il convient donc de mettre en place les aménagements nécessaires ;*
- *De manière plus précise :*
 - *Rien n'est prévu au niveau du carrefour avec la Chaussée de Beersel pour dissuader les automobilistes d'emprunter la rue Molensteen. Un plateau surélevé (avec un rondpoint) serait extrêmement utile. Il y a apparemment un dos d'âne au carrefour avec la Chaussée d'Alseberg mais il faut veiller à ce qu'il soit suffisamment dissuasif ;*
 - *La partie de la Rue entre la rue Zandbeek et la Chaussée de Beersel est maintenant une longue ligne droite à deux bandes où rien n'est prévu pour limiter la vitesse. Des ralentisseurs au niveau du carrefour avec Zandbeek (un plateau surélevé) ou des éléments pouvant casser la linéarité de la rue permettraient sans doute d'améliorer la situation. Des dos d'ânes en plein milieu de la rue ne semblent toutefois pas souhaitables en raison des nuisances sonores (freinages et vibrations) ;*
 - *Des panneaux ou aménagements indiquant qu'il s'agit d'un quartier résidentiel seraient les bienvenus également ;*
- *L'application du projet aura pour conséquence une circulation automobile accrue, plus rapide et polluante dans leur quartier résidentiel ;*
- *Le nombre d'emplacements de parking y sera réduit, ce qui ne manquera pas d'occasionner un accroissement de problèmes en semaine (sortie de crèches) et bien davantage encore les samedis lors des activités à « La Roseraie ». Il en va de même lors des vacances scolaires durant lesquelles les bus stationnent longuement dans la rue ;*
- *Les riverains souhaiteraient conserver les arbres et stationnements (en terrains privés 3-5 rue Molensteen et coin chaussée d'Alseberg) ;*
- *Une signalisation lumineuse aux 2 extrémités de la rue semblerait utile afin de faire respecter les passages pour piétons ;*

- Une carte de stationnement destinée aux riverains, mentionnant « Rue Molensteen » semblerait également judicieuse ;
- Un « plan bis » qui remporte l'adhésion d'une grosse majorité du « quartier Molensteen » consisterait en l'instauration d'un sens unique « montant » entre la rue Zandbeek et la chaussée d'Alseberg ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

01/06/2015 : dépôt de la demande auprès de l'AATL – DU ;

22/07/2015 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Échevins, ainsi que de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité ;

25/08/2015 au 23/09/2015 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

14/10/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, et notamment l'avis Vivaqua émis le 22/09/2015 ;

4 : Description situation existante

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

- La rue Molensteen, située au Sud / Ouest de la Commune d'Uccle, est une voirie communale en double sens de circulation d'une longueur totale de 230 mètres, reliant principalement l'avenue de Beersel à chaussée d'Alseberg.
- Le plan particulier d'aménagement n° 13 (arrêté royal du 31 janvier 1959) prévoyait le prolongement de la rue Molensteen jusqu'à la rue des Trois Rois.
- Ce prolongement ne fut cependant jamais réalisé et la rue Molensteen est en cul de sac au-delà de l'avenue de Beersel ;
- Cette voirie se distingue par deux configurations différentes :
 - La section comprise entre la rue Zandbeek et l'avenue de Beersel fut portée à une largeur de 14 mètres en application du Plan Particulier d'Aménagement n° 13 du 31 janvier 1959 ;
 - La section comprise entre la chaussée d'Alseberg et la rue Zandbeek, exclue de ce Plan Particulier d'Aménagement, fut maintenue à une largeur d'environ 5 mètres bien qu'un plan d'alignement du 10 novembre 1931 en autorisait l'élargissement à 10 mètres ;
- La rue Molensteen est subdivisée en 2 tronçons caractérisés notamment par des maisons d'habitation de gabarit modeste entre le cul de sac menant à des potagers et la rue Zandbeek, et pour le second tronçon au-delà de la rue Zandbeek vers la chaussée d'Alseberg, des immeubles de logements multiples du côté impair, et le mur bordant le site de la Roseraie de l'autre côté de la rue ;
- Une petite aire paysagère assure la transition entre les maisons d'habitation implantées du côté pair, et le site de la Roseraie ;
- La section entre la rue Zandbeek et le cul de sac sont bordés par des alignements de maisons d'habitation implantées en retrait par rapport à l'alignement, composées principalement d'un bâti de gabarit rez + 1 + toiture en pente avec présence d'une zone de recul paysagère. La voirie présente une largeur de 7m, y compris une zone de stationnement d'un seul côté de la rue. Vu la faible offre en stationnement du quartier celui-ci s'effectue illégalement des deux côtés de la rue, rendant de ce fait la circulation automobile à double sens fort difficile. Les trottoirs ont une largeur de 3,50m. Des arbres d'alignement (18 sujets - Liquidambar styraciflua « Worplesdon ») sont plantés dans les trottoirs de ce tronçon ;
- Le second tronçon, entre la chaussée d'Alseberg et la rue Zandbeek est plus étroit. La circulation des piétons n'y est pas sécurisée du fait de l'absence de trottoirs côté habitations (immeubles de logements) et de la faible largeur (60 cm) de celui côté mur de la Roseraie. La largeur actuelle de la voirie ne permet pas le double sens de circulation et les véhicules sont dès lors contraints de rouler sur les graviers des zones de recul pour pouvoir se croiser. Vu la faible largeur de la voirie, la giration et le croisement des véhicules venant de la chaussée d'Alseberg posent plusieurs problèmes. La configuration actuelle permet le stationnement longitudinal réglementaire de 17 véhicules d'un côté de la voirie (le long du mur de la Roseraie). Les zones de recul des immeubles sis au n° 96 de la rue Zandbeek, aux n° 3 et 5 de la rue Molensteen et au n° 1281 de la chaussée d'Alseberg ont été aménagées par les riverains en zones de stationnement privatif d'une capacité de ± 19 places. Cette zone de recul est comprise dans l'emprise de l'alignement de la voirie (14 mètres), est équipée d'éclairage public et est régulièrement entretenue par la Commune. Il apparaît également que l'aménagement de cette zone recul est contraire aux dispositions du permis d'urbanisme 16-24181-1965 ayant autorisé la construction des immeubles 3-5 Molensteen.

Les particularités des lieux faisant que la parcelle sur laquelle est bâtie cet immeuble, ainsi que celle sur laquelle se trouve l'immeuble d'angle Molensteen/Zandbeek, se prolonge au – delà de l'alignement, et empiète sur l'espace public effectif (car équipé et entretenu par les Services Publics) ;

- La plupart des maisons d'habitation, reprise dans le périmètre d'intervention du projet, ne dispose pas de garage privatif, hormis le tronçon compris entre les n° 59 à 69 (amorce du cul de sac). Le complexe d'immeubles de logements situé non loin de la chaussée d'Alseberg (96 et suivants rue Zandbeek, 3-5 Molensteen et 1281 chaussée d'Alseberg) dispose de garages privatifs sur parcelle privée ;
- Les perspectives urbaines des différents tronçons de la rue Molensteen manquent de cohérence, notamment en ce qui concerne la portion de voirie contenue entre la rue Zandbeek et la chaussée d'Alseberg ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant, en ce qui concerne que la demande telle qu'introduite :

- Que le Service technique de la voirie prévoit un réaménagement complet la rue Molensteen ;
- Que le projet prévoit :
 - Entre le cul de sac et l'avenue de Beersel :
 - La construction de trottoirs de part et d'autre de la voie carrossable. Ces trottoirs auront une largeur de 2,20 mètres ;
 - Une zone de stationnement sera aménagée de part et d'autre de la voirie en pavés en béton à joints élargis ;
 - Des carrés d'arbres délimiteront ces zones de parking ;
 - La partie carrossable de 5,40 mètres de large sera en réalisée asphaltée ;
 - Des arbres d'alignement supplémentaires (*Liquidambar styraciflua* « Worplesdon ») seront plantés à intervalles réguliers ;
 - Entre rue Zandbeek et la chaussée d'Alseberg :
 - L'élargissement de la voirie à 5,60 m afin de permettre le double sens de circulation de manière effective ;
 - La création de trottoirs de 1,50 m de part et d'autre de la voirie ainsi que l'aménagement d'une zone de stationnement en épis de 27 places du côté du mur du site de la Roseraie ;
 - Des arbres seront également plantés afin d'encadrer les zones stationnement ;
 - La traversée piétonne sera sécurisée par la construction d'un trottoir traversant à hauteur de la chaussée d'Alseberg.
- Que les travaux comprendront principalement :
 - Le démontage du revêtement en asphaltée ;
 - Le démontage des trottoirs et des bordures existantes ;
 - Les terrassements ;
 - La pose de taques d'égouts et d'avaloirs neufs ;
 - En voirie, la pose d'une fondation en empierrement ;
 - En zone de stationnement, la pose d'une fondation en béton maigre ;
 - La pose de nouvelles bordures en béton (20*30*100cm) ;
 - L'aménagement de zones de stationnement longitudinales (entre le cul de sac et la rue Zandbeek) en pavés en béton à joint élargis ;
 - L'aménagement d'une zone de stationnement en épis (entre la rue Zandbeek et la chaussée d'Alseberg) en pavés en béton à joint élargis ;
 - La reconstruction de trottoirs en pavés de béton (22*22*8cm) de teinte gris clair, posés transversalement et longitudinalement au droit des entrées carrossables ;
 - L'asphaltage de la voirie (deux couches) ;
 - Le placement de dalles podotactiles devant les traversées piétonnes ;
 - La construction de trottoirs traversants à hauteur de la chaussée d'Alseberg et de la rue Zandbeek ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Le projet propose le réaménagement de la voirie afin de permettre la circulation effective à double sens dans le tronçon compris entre la chaussée d'Alseberg et la rue Zandbeek, tout en prévoyant une chicane de nature à ralentir le trafic à proximité directe des installations de « La Roseraie » ;
- Le projet vise, de plus, la création de trottoirs permettant aux usagers piétons d'emprunter cette voirie en toute sécurité, notamment en densifiant la capacité de parking le long du mur

qui entoure la parcelle de cet équipement, de sorte à minimiser les traversées de voirie pour ses usagers, parmi lesquels on compte de nombreux enfants ;

- Le projet vise également la requalification des perspectives urbaines de la rue, notamment par la confirmation de l'aménagement de voirie publique et du stationnement non privatif entre alignements, ainsi que par la plantation de plusieurs arbres d'alignement ;

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

- Le bien se situe en zone de réseau viaire au PRAS ;
- Le PPAS n° 13, qui s'étend de la rue Zandbeek à l'avenue de Beersel y compris le tronçon sans issue de la rue Molensteen, prévoit un gabarit de voirie de 14 mètres de large. A ce même PPAS, est joint un plan d'expropriation pour « incorporation de la voirie » qui respecte ce même gabarit ;
- Le permis de Lotir n° 311/FL/7, délimité par la chaussée d'Alseberg, la rue Zandbeek et la rue Molensteen, prévoit un gabarit de voirie, sur le tronçon de la rue Molensteen, de 14 mètres de largeur. Ces plans ont valeur réglementaire ;
- Le plan général d'alignement du chemin vicinal n° 57 approuvé définitivement par le Conseil Communal en sa séance du 26/02/2015, portant le tronçon de la rue Molensteen entre la chaussée d'Alseberg et la rue Zandbeek ;
- La rue fait partie du réseau de quartier et est limitée à 30 km/h à la carte n° 5 du PRD ;
- Le bien jouxte la chaussée d'Alseberg qui fait partie du réseau de voirie inter quartier à la carte n° 5 du PRD, et qui est gérée par la Région de Bruxelles – Capitale ;
- L'ICR n° 50 longe la rue Zandbeek et traverse la rue Molensteen ;

Considérant que le régime de circulation de la rue est en double sens ;

Considérant que le tronçon entre la chaussée d'Alseberg et la rue Zandbeek, l'absence de trottoir côté impair et d'une largeur de 60 cm en dalles 30x30 le long du mur de la Roseraie ;

Considérant que , dans le tronçon entre la rue Zandbeek et le cul-de-sac, les trottoirs, d'une largeur de 3,5 m, sont en dalles 30x30 et, au niveau des entrées carrossables, en klinkers ;

Considérant que, dans le tronçon entre la rue Zandbeek et le cul-de-sac, le stationnement (27 + 3 emplacements), en chaussée, est longitudinal et bilatéral ;

Considérant que, dans le tronçon entre la chaussée d'Alseberg et la rue Zandbeek, la largeur de la chaussée est de 5,62 m stationnement longitudinal compris, que cette largeur rend le double sens de circulation difficile et oblige les véhicules qui se croisent, d'emprunter la bande en gravier rouge face à la zone de recul des habitations, que cette même largeur rend difficile les girations depuis / vers la chaussée d'Alseberg ;

Considérant que, dans le tronçon entre la rue Zandbeek et le cul-de-sac, la chaussée présente un gabarit de 7m de large, stationnement bilatéral compris ;

Considérant que la chaussée est en asphalté et qu'elle est fortement dégradée, qu'elle présente des pavés de porphyre en sous œuvre ;

Considérant qu'il n'existe pas de traversée piétonne réglementaire au niveau de la chaussée d'Alseberg ;

Considérant que le tronçon entre la chaussée d'Alseberg et la rue Zandbeek présente un alignement de 4 arbres à hautes tiges composé d'un Acer, de 2 Prunus et d'1 Robinia ;

Considérant que le tronçon entre la rue Zandbeek, et le cul-de-sac présente un alignement de 14 + 4 arbres à hautes tiges composé de Liquidambar styraciflua « Worplesdon » ;

Considérant que, dans le tronçon entre la chaussée d'Alseberg et la rue Zandbek, de l'éclairage public sur mâts est disposé bilatéralement en alignement sur les trottoirs ;

Considérant que la vitesse des véhicules dans la rue est excessive et qu'aucun dispositif ralentisseur n'est présent ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une voie de circulation piétonne comportant un cheminement libre de tout obstacle d'une largeur de 1,50m, conformément à l'article 4 du Titre VII du RRU ;

Considérant que le stationnement en zone de recul est interdit conformément à l'article 11 du Titre I du RRU ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir du stationnement pour vélo conformément à l'article 11 du Titre VI du RRU ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter l'alignement déterminé par la PPAS, le Permis de Lotir et le plan général d'alignement ;

Considérant que, dans le tronçon entre la chaussée d'Alseberg et la rue Zandbeek, l'aménagement prévu implique le déplacement ou le remplacement des mâts d'éclairage public et qu'il y a lieu de créer une ambiance nocturne conviviale ;

Considérant qu'il y a lieu, dans une logique de développement durable et de conservation du patrimoine, de récupérer les pavés en porphyre existants en sous – œuvre et de les replacer en zone de stationnement ;

Considérant que la réduction de 5 places de stationnement en surface qui permet de libérer de l'espace public au profit d'un meilleur partage entre tous les usagers conformément à la priorité 8 point 4 du PRD ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter la logique d'axe imposée par le PPAS n° 13, à améliorer le champ visuel dans les espaces publics ;

Considérant que la philosophie du réaménagement doit permettre aux habitants de se réapproprier l'espace public de leur quartier, par l'aménagement de lieux de convivialité, qu'elle doit également protéger les usagers les plus faibles que sont les piétons et les cyclistes, par la création de places publiques, l'élargissement des trottoirs ou l'installation de mécanismes permettant de réduire la vitesse des véhicules dans les quartiers résidentiels, conformément à la priorité n° 4 du PRD ;

Considérant que le projet doit tenir compte des recommandations du Plan Régional de Mobilité ;

Considérant que le projet améliore le cadre de vie et la mobilité des modes actifs ; que sous réserve du respect des conditions ci – dessous, la demande est conforme au bon aménagement des lieux ;

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 :

- Général :
 - Vérifier l'opportunité de planter les arbres en fonction des câbles concessionnaires ;
 - Renforcer la fondation des trottoirs et augmenter l'épaisseur du revêtement au droit des entrées carrossables, conformément à l'article 6 § 1 du Titre VII du RRU ;
 - Respecter l'article 5, § 5 du Titre VII du RRU relatif au raccord entre la bordure et le filet d'eau au droit des traversées piétonnes ;
 - Placer des pavés porphyres en zone de stationnement ;
- Tronçon entre l'avenue de Beersel et le cul – de – sac :
 - Agrandir les oreilles de trottoir afin de rétrécir au maximum la longueur de la traversée piétonne;
 - Placer un trottoir traversant ;
- Tronçon entre la rue Zandbeek et l'avenue de Beersel :
 - Déplacer l'arbre face à l'entrée carrossable du n° 36 ;
- Tronçon entre la rue Zandbeek et la chaussée d'Alseberg :
 - Revoir l'aménagement de ce tronçon dans la philosophie d'aménagement des autres tronçons de la rue, à savoir trottoirs de min. 2 mètres de chaque côté, zone de stationnement de 2 mètres de chaque côté (filet d'eau compris), traversée piétonne surélevée avec plantation de deux arbres pour créer un effet de porte zone 30 km/h au niveau de la chaussée d'Alseberg, créer un plateau au carrefour avec la rue Zandbeek de même revêtement que la rue Zandbeek, à savoir des pavés de grès plat.

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 ;

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

La Commune, demanderesse, s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 14/10/2015
Objet n° 20

Dossier 16-42206-2015 et PE 9459- Enquête n° 174/15

Demandeur : S.P.R.L. Eaglestone Management - c/o Madame Thérècia Landell

Situation : Avenue Dolez - Avenue des Pâturins

Objet : la construction d'un ensemble de 3 bâtiments comprenant 63 appartements et une maison unifamiliale, ainsi que 2 ensembles de 94 parking en sous-sol + abattre des arbres à haute tige et aménager les abords du site (13 emplacement de stationnement)

AVIS

Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis mixte d'urbanisme n° 16-42206-2015 et d'environnement introduite auprès de l'AATL-DU le 02/12/2014 et le 25/02/2015 auprès de l'IBGE (volet demande de permis d'environnement) par la S.P.R.L. Eaglestone Management - c/o Madame Thérècia Landell et visant la construction d'un ensemble de 3 bâtiments comprenant 63 appartements et une maison unifamiliale, ainsi que 2 ensembles de 94 parking en sous-sol + abattre des arbres à haute tige et aménager les abords du site (13 emplacement de stationnement) sur le bien sis Avenue Dolez - Avenue des Pâturins ;

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

Vu que la demande est située dans le périmètre de protection du "Kriekenboom" – sis 364 avenue Dolez – objet d'un arrêté de classement du 22/09/1994 ;

Vu que la demande jouxte un site classé Natura 2000 (Engeland) ;

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

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

- d'un rapport d'incidence, les actes et travaux projetés ressortant des rubriques 20 et 26 de l'annexe B du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) :
 - 20) aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m² ;
 - 26) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;

Considérant qu'aucune circonstance exceptionnelle ne justifie que la demande soit soumise à une étude d'incidences en application de l'article 148, §1^{er} du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) ;

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 joint à la demande ;

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° 1.5.2 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques ;
- motifs inhérents au CoBAT :
 - Motifs inhérents au caractère mixte de la demande (permis d'urbanisme / permis d'environnement) ou à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre :
 - application de l'art. 124 MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte ;
 - application de l'art. 147 : Rapport d'incidences + annexe B :
 - 20) aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m² ;

- 26) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;
- Application de l'art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 ;
- 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 ou un permis de lotir :
 - 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 :
 - Art. 8 Hauteur d'une construction isolée ;
 - Art. 11 zones de recul aménagée en jardinet ;

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

- Art. 237 Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2015 au 23/09/2015 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 projet présenté présuppose la suppression de deux chemins vicinaux, à savoir une partie du sentier n°17, et celle du sentier n° 134. Le sentier n°17 prolonge le chemin des Pâturins. Le sentier 134 permettait d'atteindre une source aujourd'hui tarie. S'il est estimé qu'il serait justifié de supprimer ou remplacer les chemins en question, il conviendrait d'abord de proposer au public lesdites suppressions ou remplacements selon les règles, avant de venir en concertation ;*

- **Patrimoine :**

Le site recèle deux singularités dignes d'attentions:

- *Le vallon Tetteken Elst y prend naissance;*
- *Le terrain est traversé par le vieux chemin d'Uccle à Rhode (Roodweg - antique prolongation des actuelles avenues de la Chênaie et des Pâturins). La chapelle Hauwaert (1760) qui borde de nos jours l'avenue Dolez, avait initialement été construite le long de ce Roodweg.*

Le vallon et le chemin sont interdépendants puisque c'est la présence du vallon qui a influencé le tracé du chemin (contraint de longer sa crête supérieure orientale).

- **Patrimoine naturel: Le vallon Tetteken Elst :**

Aujourd'hui la tête naturelle du vallon n'est plus visible. Deux remblais successifs ont comblé l'évasement progressif des premières dizaines de mètres.

Pour des raisons d'écoulement des eaux et en vue de retrouver le relief original du terrain, il demande si ce n'est pas intéressant de déblayer la tête du vallon.

Le dégagement des remblais se justifierait par ailleurs vu leur nature polluée qui dépasse les normes d'intervention et d'assainissement. La contamination concerne les métaux lourds, les HAP et les huiles minérales.

Toutefois cette tâche de dépollution, outre le fait d'être délicate et couteuse, nécessiterait en préliminaire le défrichage de la zone boisée. Pour limiter l'ampleur de telles interventions le projet prévoit de conserver 6354 m² de « zone boisée » en fond de terrain. Cette zone constituera en outre un tampon écologique utile entre la zone naturelle protégée (Natura 2000) et les zones urbanisées. Ceci est d'autant plus utile que les superficies du couloir écologique est à cet endroit de dimension réduite et entrecoupée d'obstacles.

Ceci dit, il est impératif de préciser dans les conditions du permis que cette partie du terrain, en tant que zone de tampon écologique ne pourra plus être construite dans le futur. Ceci malgré qu'au PRAS cette parcelle se trouve en zone résidentielle.

Idéalement le propriétaire devrait soit céder le terrain à Bruxelles Environnement qui en assurera la gestion, soit établir une convention de gestion précise entre les parties.

- **Patrimoine vicinal et paysager : LE CHEMIN D'UCCLE À RHODE :**

Du fait du comblement du vallon, l'ancien chemin ne court plus en bordure de la dépression mais traverse un terrain remblayé. Malgré sa totale métamorphose, ce chemin est toujours cadastré comme chemin vicinal communal n° 17 large de 3,30m, et son assiette appartient toujours à la commune d'Uccle.

C'est donc à la Commune d'évaluer si, l'actuelle demande de construire justifie une telle déviation du chemin. Il est vrai que l'actuel projet de redressement permettrait, vu sa

connexion aux futurs sentiers des parcelles voisines, de créer une liaison piétonne et cycliste depuis l'avenue des pâturins jusqu'au carrefour Dolez-Engeland-Verrewinkel-Hospices.

Le déblayement futur du vallon ne rendrait pas impossible l'éventuelle déviation du chemin vicinal. Celui-ci pourrait enjamber le vallon recréé à l'aide d'une passerelle.

Une attention toute particulière devra être accordée au traitement de la réhabilitation de l'assiette du chemin ainsi que de ses abords: Le gravier de lave pour le revêtement de surface est une bonne option. Il ne faut pas asphalté. Un massif de haies et d'arbustes d'une largeur de minimum deux mètres de large devrait être prévu de chaque côté du chemin pour l'isoler des nouvelles constructions.

Il serait opportun de placer une signalisation adéquate ou une chicane à l'entrée de la bifurcation vers la Promenade Verte pour y interdire l'accès aux cyclistes. Au contraire du chemin vicinal communal n° 17, le tronçon de la promenade verte, situé entre ce chemin et le chemin Du Puis, ne peut en aucun cas devenir accessible aux cyclistes. Ceci en vue de préserver la quiétude de la Zone Spécial de Conservation Natura 2000.

Il semble opportun d'effectuer, en premier lieu, la restauration du sentier vicinal n° 17, pour permettre de conserver la liaison piétonne vers l'avenue de la Chênaie durant les travaux de construction prévu pour au moins pendant deux ans

- **Pollution du sol (remblais) :**

Concernant la pollution du sol une étude complémentaire (Vincotte) semble encore devoir être transmise et validée par l'IBGE.

- **Eradication de la renouée du Japon :**

Trois plages de renouées du Japon ont été détectées. Il faut être extrêmement prudent lors de son éradication, car cette plante se propage très vite surtout dans les zones défrichées et suffisamment éclairées, ce qui sera le cas lors des travaux de déblais. La zone Natura 2000 qui borde le terrain est encore relativement épargnée par les renouées et il serait très dommageable de la contaminer.

Une forte plage se trouve en bout de l'avenue des Pâturins dans la zone qui sert de zone de retournement. Ces plantes se sont développées suite à l'extension de la zone semi-carrossable et à son éclairage.

Il convient donc d'incorporer au permis les mesures impératives et régulières de surveillance et de protection des sites protégés (Natura 2000 et sa zone lisière) contre les envahissantes, la nature des moyens mis en œuvre et leur fréquence.

- **Densité du projet et Gabarit :**

Malgré que le projet conserve un bon tiers du terrain en zone boisée, le programme résidentiel tel que projeté n'en demeure pas moins très dense : 64 logements ! Quelles différences par rapport à la vingtaine de logements qu'on projetait de construire sur cette même parcelle en 2008 ! (Ucclensia n°221).

La Hauteur du bâti envisagé, avec ses 14 mètres, dépasse largement la moyenne des hauteurs des bâtiments voisins. Ce type d'immeubles à appartements ne se retrouve pas dans les environs immédiats du site, en bordure de l'avenue Dolez qui comporte des villas entourées de jardins ou des maisons de R+ 1 + T.

Ce n'est pas tant le nombre de résidents qui pose problème mais plutôt le nombre de voitures associées au projet. Etant donné le caractère péri-urbain du quartier, le manque criant d'infrastructure de transport public, ainsi qu'au vu des infrastructures routières limitées qui ne permettent pas d'absorber une augmentation du trafic, il est tout à fait inconscient d'autoriser l'implantation de 113 nouveaux emplacements de parking pour aussi peu de mètres courants de voirie le long de l'avenue Dolez.

L'étude de mobilité est minimale et a fait seulement un comptage des véhicules avenue Dolez devant le terrain. Nous savons tous qu'aux heures de pointe le réseau de voiries des alentours est saturé.

- **Gestion des eaux :**

Les bassins d'orages séparatifs pour les eaux de toitures et celles de voiries permettent de dissocier les eaux de ruissellement et d'éventuellement rejeter vers le vallon les eaux de pluie « propres », ultérieurement, par un tuyau de trop-plein prévu à cet effet. Toutefois le volume des bassins semble sous-dimensionné : seulement 25 l /m² de surface imperméabilisée. Est-ce bien suffisant ?

Les eaux de ruissellement provenant du bois de la chapelle Hauwaert, en surplomb du terrain et les eaux de voirie de l'avenue Dolez dépourvue d'égout à cet endroit sont canalisées dans deux avaloirs et un tuyau d'écoulement sous l'avenue Dolez via le vallon ou une citerne d'infiltration. Il est donc capital de maintenir le fossé qui longe le chemin d'accès

qui va de l'av Dolez vers Pasteur, écoulement naturel des eaux de pluie et maintien de la haie arbustive de grande qualité écologique une largeur suffisante.

La densité de logements oblige le creusement d'un parking souterrain d'une grande superficie, qui crée une barrière dans le sous-sol à l'écoulement des eaux venant de la pente du terrain de l'autre côté dans le bois de Verrewinckel chapelle Hauwaert.

- **Natura 2000 Evaluation appropriée des incidences :**

Impact des autres projets qui peuvent avoir des incidences sur la ZSC Natura 2000.

Les 2 autres lotissements (Engeland : 298 logements - La charmeraie : +/- 80 logements) en cours d'exécution sur le plateau Engeland sont simplement cités mais pas chiffrés en superficie ni en nombre de logements. Les incidences ne sont établies que pour le projet présenté alors que la directive européenne exige de tenir compte de l'ensemble des projets environnants pour étudier les incidences environnementales. Il est indéniable que la pression de l'importante urbanisation en cours au pourtour du site a un impact significatif sur la bonne conservation de la ZSC II.

Maillage écologique et cohérence du réseau.

La carte fig 10 p 18 de l'évaluation appropriée sur le maillage écologique est une vision satellitaire abstraite et exagérée qui ne tient pas compte de la fragmentation que génèrent les infrastructures de la ville, ni de tous les obstacles qui empêchent les connexions écologiques. De plus elle ne reflète pas les dernières et spectaculaires entames faites dans le maillage écologiques par l'urbanisation croissante notamment pour le plateau Engeland avec les deux importants lotissements Engeland et la Charmeraie. Ceci n'est pas pris en compte dans l'évaluation appropriée qui fait croire à un maillage optimal.

Aménagement des jardins et espaces verts Espèces à privilégier.

Les réclamants demandent qu'un plan précis des plantations soit soumis à Bruxelles Environnement pour accord. La manière et le choix des espèces pouvant fortement influencer le maillage écologique et compenser la perte de l'habitat boisé et la venue du bâti relativement dense. Un éclairage public directionnel de couleur ambre est préférable pour la faune.

Mesures d'atténuations

Les réclamants insistent sur les perturbations et dérangements que peut causer un chantier de plus de deux ans sur un milieu naturel. Le permis doit préciser toutes les mesures nécessaires, reprises dans les mesures d'atténuation et une surveillance est nécessaire pendant les travaux.

- D'autres riverains font les remarques suivantes :

1. Densité du projet et Gabarit :

▪ **Dérogations : PRAS RRU**

La hauteur du bâti envisagé dépasse la moyenne des hauteurs des bâtiments voisins. Ce type d'immeubles à appartements ne se retrouve pas dans les environs immédiats du site, en bordure de l'avenue Dolez qui comporte des villas entourées de jardins ou des maisons de R+ 1 + T.

Pour le lotissement de la Charmeraie voisin, la Commission de concertation avait considéré, dans le premier projet de permis de lotir, que l'immeuble à appartements sur le lot 8 (le long de l'avenue Dolez) « modifiait les caractéristiques urbanistiques d'une urbanisation essentiellement en maisons unifamiliales de l'avenue Dolez à cet endroit ». Cette Commission avait demandé de ne situer que du R+ 1 en bordure de l'avenue Dolez (pour le lot 8).

Un gabarit de R+ 1 + T ou R+2 leur semble plus harmonieux avec le bâti avoisinant existant. Les cages techniques vont encore dépasser la toiture. Le justificatif du dépassement de la hauteur du bâti en fonction de l'épaisseur nécessaire pour les normes d'énergie ne peut justifier un étage supplémentaire.

▪ **Densité**

Étant donné le caractère péri-urbain du quartier, le manque criant d'infrastructure de transport public aux abords immédiats et surtout l'urbanisation croissante et importante de l'ensemble du quartier dont les infrastructures routières anciennes ne permettent pas d'absorber un trafic de plus en plus dense, ils estiment que la densité du projet est trop lourde et peu adaptée. Une réduction du nombre de logements serait hautement bénéfique pour le voisinage et la circulation sur cet axe de pénétration qu'est l'avenue Dolez.

Le projet s'articule en intérieur d'îlot que le PRAS demande de préserver ;

2. Gestion des eaux :

Les bassins d'orages séparatifs pour les eaux de toitures et celles de voirie permettent de dissocier les eaux de ruissellement et rejeter vers le vallon les eaux de pluie 2/3 « propres », ultérieurement, par un tuyau de trop-plein prévu à cet effet. Toutefois le volume des bassins leur semble sous-dimensionné: seulement 25 litres/m² de surface imperméabilisée.

L'utilisation de l'eau de pluie pour les sanitaires leur semblerait aussi préférable et pas seulement pour le jardin et l'entretien. Les eaux de ruissellement provenant du bois de la chapelle Hauwaert, en surplomb du terrain et les eaux de voirie de l'avenue Dolez dépourvue d'égout à cet endroit sont canalisées dans deux avaloirs et un tuyau d'écoulement sous l'avenue Dolez via le vallon ou une citerne d'infiltration. Il est donc capital de maintenir le fossé qui longe le chemin d'accès qui va de l'avenue Dolez vers Pasteur, pour l'écoulement naturel des eaux de pluie et d'assurer le maintien de la haie d'arbustes de grande qualité écologique sur une largeur suffisante.

La densité de logements oblige le creusement d'un parking d'une grande superficie, qui créera une barrière dans le sous-sol à l'écoulement des eaux venant de la pente du terrain de l'autre côté de l'avenue Dolez dans le bois de Verrewinkel le long de la Chapelle Hauwaert.

3. Mobilité. Parking :

Les revêtements des parkings à l'air libre sont proposés en gravier sur le plan et un des textes des rapports parle de dalles gazon semble-t-il.

La zone de retournement au bout de l'avenue des Pâturins, doit servir uniquement à la manœuvre de véhicules d'urgence mais ne doit pas devenir un parking, dans ce qui est heureusement prévu dans le projet comme zone de sentier. Toutes les villas de l'av des Pâturins ont minimum un garage, voire plusieurs parkings et zones de parking en recul.

L'étude de mobilité est minimale et repose seulement sur un comptage des véhicules avenue Dolez devant le terrain. Il n'est ignoré de personne dans le quartier qu'aux heures de pointe le réseau de voiries aux alentours est saturé.

4. Natura 2000. Evaluation appropriée des incidences. Atteinte au maillage écologique de fait :

- L'évaluation appropriée se base sur 60 logements et 6500 m² et 3000 m² de parking, alors que le projet présenté en enquête publique comporte 63 appartements + 1 maison, sur 6923 m² et un sous-sol de 3970 m².

- Plantes invasives :

Trois aires d'implantation de renouées du Japon ont été détectées qu'il convient d'éradiquer.

Il faut être extrêmement prudent lors de l'éradication des renouées, car ces plantes se propagent très vite surtout dans les zones défrichées et suffisamment éclairées, ce qui sera le cas lors des travaux de déblais. La zone Natura 2000 qui borde le terrain est encore relativement épargnée par les renouées et il serait très dommageable de la contaminer.

Une forte implantation se trouve en bout de l'avenue des Pâturins dans la zone qui sert de zone de retournement. On voit que ces plantes se sont développées suite à l'extension de la zone semi carrossable et à son éclairage.

Il convient donc d'incorporer au permis les mesures impératives et régulières de surveillance et de protection des sites protégés contre les envahissantes, la nature des moyens mis en œuvre et leur fréquence.

- Impact des autres projets pouvant avoir des incidences sur la ZSC II Natura 2000 :

Les deux autres lotissements (Engeland : 298 logements et La Charmeriaie : environ 80 logements) en cours d'exécution sur le plateau Engeland sont simplement cités mais pas chiffrés en superficie ni en nombre de logements. Les incidences ne sont établies que pour le projet présenté alors que la directive européenne exige de tenir compte de l'ensemble des projets environnants pour étudier les incidences environnementales. Il est indéniable que la pression de l'importante urbanisation en cours au pourtour du site a un impact significatif sur la bonne conservation de la ZSC II Uccle sud.

- maillage écologique et cohérence du réseau.

Ils reprennent les propos de M. Gryseels 2002 : « L'esprit et la volonté dans lesquels la Région de Bruxelles Capitale a désigné comme sites Natura 2000 l'ensemble de cette zone (ZSC II Uccle sud), comme d'ailleurs pour les autres ZSC à Bruxelles sont clairs. Il s'agit d'une part d'y assurer un fonctionnement en réseau écologique, ce qui implique le maintien, le renforcement et la restauration de la connectivité entre les sites et

d'autre part de renforcer la qualité biologique de chaque site, en particulier le nombre d'espèces présentes et la taille des populations, afin d'amplifier son rôle dans le réseau. »

« Le morcellement des habitats naturels constitue également un problème en terme de biodiversité dans la couronne verte de la région. En effet, outre l'éloignement entre parcelles mis en évidence sur base de l'analyse des images satellites, la connectivité entre espaces verts est également liée au type de végétation, à sa valeur biologique ou encore, à la présence de barrières physiques telles que des voiries et clôtures (sous-détectées dans le cadre de cette analyse). »

Les données de l'IBGE: "L'occupation des sols et les paysages bruxellois"

- *Zones de haies et de lisières écologiques. Aménagement des jardins et espaces verts : Espèces à privilégier - Les propositions concrètes faites par JP Herremans et jointe au RI sur les choix des espèces indigènes de plantations pour la lisière écologique étagée en bordure du sentier, la haie normande et les aménagements de jardins et haies. Ils demandent qu'un plan précis des plantations soit soumis à Bruxelles Environnement pour accord. La manière et le choix des espèces pouvant fortement influencer le maillage écologique et compenser la perte de l'habitat boisé et l'érection d'un bâti relativement dense.*

5. Mesures d'atténuations

Ils sont inquiets aux perturbations et dérangements que peut causer un chantier de plus de deux ans sur un milieu naturel. Le permis doit préciser toutes les mesures nécessaires, reprises dans les mesures d'atténuation et une surveillance est nécessaire pendant les travaux.

Le morcellement des zones boisées du complexe ZSC II par affaiblissement d'une liaison écologique est avéré; c'est pourquoi ils demandent que soit maintenu en bon état toutes les liaisons boisées existantes (zone de route pour l'avifaune et les chauves-souris) y compris une rangée d'arbres de haute taille le long de l'avenue Dolez en dehors des accès prévus.

Toutefois le projet de « haie normande », aux essences fructifères, leur semble propice à diversifier les espèces mais a le désavantage de couper tous les arbres de haute taille et de devoir attendre des dizaines d'années pour obtenir une taille semblable. Quelques arbres de l'alignement actuel leur semblent intéressants à maintenir mais ce maintien n'est pas compatible avec le talus prévu sauf si suppression de celui-ci.

Un éclairage public directionnel de couleur ambre est préférable pour la faune.

- *Une réclamante est étonnée et triste de voir que l'on rogne et transforme de plus en plus ce quartier "campagne" en résidentiel urbain, elle comprend la nécessité de créer de nouveaux logements mais elle se demande pourquoi il ne peut pas plutôt chercher un style plus adapté à l'âme de ces lieux, pourquoi ne pas refaire des constructions plus basses et plus intégrées un peu genre "montagne saint job " revisitée... avec un potager commun, des petites venelles, une plaine de jeux commune, un endroit de paix et de ressourcement ;*
- *Une association uccloise fait les remarques suivantes ;*
 - *Le projet pose un problème dans la mesure où son autorisation est une acceptation de la disparition d'une voirie publique historique et son remplacement par un autre cheminement. Si ce sentier vicinal doit être déplacé, il faut une décision du Conseil Communal et un avis de la Commission des Monuments et Sites avant d'autoriser la construction sur son assise.*
 - *Leur attention s'est aussi portée sur les incidences du projet au niveau du maillage vert et de la proximité de Natura 2000*
 - *Il semble qu'il y ait des chiffres divergents quant au nombre de logements : 60 ou 63 ? et des surfaces bâties de 6500 ou 6923 m², sans parler des surfaces de parking) entre le texte relatif à la demande de permis et celui de l'évaluation appropriée des incidences.*
 - *La présence d'une « forêt » de plantes invasives dans le prolongement du chemin des Pâturins, plantes qui ont été apportées lors de versage de terres contaminées, doit faire l'objet d'une éradication totale. Les terres de déblais devront être traitées afin qu'il ne puisse y avoir le moindre fragment de racine de renouée du Japon (*Fallopia japonica*)*
 - *Cette proximité de la zone Natura 2000 devrait imposer l'utilisation quasi exclusive de plantes indigènes dans la mesure où des espèces exotiques pourraient essaimer vers les zones protégées et altérer celles-ci. Le choix des espèces indigènes et le type de plantations peuvent permettre la réalisation d'un maillage écologique de qualité alors que des espèces exotiques n'offrent qu'un intérêt paysager et ne sont pas favorables à*

l'ensemble du réseau trophique. Une haie composée de nombreuses espèces fruitières sauvages (dans le sens non cultivées) est favorable à la biodiversité.

- *Les bassins d'orages permettant la temporisation du rejet des eaux pluviales des toitures vers le réseau d'infiltration et celles des voiries vers l'égout doivent avoir une capacité minimale de 50 litres par mètre carré de surface de collecte, c'est la norme imposée dans la commune voisine de Forest et souvent recommandée à Uccle.*
- *La gestion des eaux pluviales de toiture doit faire en sorte que celles-ci soient prioritairement ré-infiltrées et qu'aucune eau de pluie ne vienne surcharger le réseau d'égouttage.*
- *Les eaux de ruissellement descendant du bois de Verrewinkel et de l'avenue Dolez non égouttée dans ce tronçon aboutissent actuellement dans un fossé longeant la promenade verte. Ce fossé devrait être planté de plantes dépolluantes pour que les eaux puissent ensuite être ré-infiltrées.*
- *Les parkings en sous-sols empêcheront le cheminement naturel des eaux de pluies dont le flux sera d'autant plus important en périphérie du projet.*
- *Un autre risque pour l'environnement est la pollution lumineuse, dont les effets attractifs pour les insectes ont des conséquences indirectes sur les chiroptères que Natura 2000 veut protéger. L'éclairage tant public que privé doit donc être limité aux besoins réels afin de ne pas créer d'îlots lumineux en bordure de Natura 2000.*
- *En Conclusion le projet présente comme qualité de maintenir une zone verte conséquente mais a pour effet négatif la suppression d'un chemin historique et l'imperméabilisation supplémentaire du plateau. Il est donc important que la Commission veille à ce que des mesures compensatoires, voire palliatives, telles qu'il le suggère, soient prises afin de limiter l'impact environnemental du projet.*
- *D'autres réclameurs trouvent que le projet Dolez se heurte à plusieurs objections et présente de nombreux inconvénients, qui inquiètent réellement :*
 - *Absence de nécessité démographique - Le Projet Dolez est un projet de standing 'haut de gamme'. Or, l'offre de maisons et d'appartements sur le marché de l'immobilier de standing est largement supérieure à la demande. Il leur semble qu'il n'existe aucun argument démographique valable pour autoriser un projet de l'ampleur du Projet Dolez (trois grands immeubles avec 63 logements et 107 parkings pour voitures).*
 - *Hauteur des constructions - Le projet prévoit des immeubles qui dépassent largement la hauteur moyenne des constructions voisines. La hauteur des constructions du Projet Dolez constitue à ce titre une (très importante) dérogation aux règles du RRU. Sur le plan urbanistique et de la bâtisse, il n'y aurait plus aucune harmonie et le site serait complètement dénaturé par rapport aux constructions existantes si le Projet Dolez était accepté. Les justifications avancées pour ce dépassement sont risibles: d'une part, les volumes supplémentaires sont bien supérieurs à la place pouvant être occupée par des équipements techniques; d'autre part, la volonté de construire des appartements de standing pour rendre le projet plus profitable ne saurait l'emporter sur des règles établies dans l'intérêt public.*
 - *Augmentation de la circulation - Le Projet Dolez augmenterait considérablement la circulation dans un quartier qui est très mal desservi par les transports publics/en commun et qui doit absorber quotidiennement un grand nombre de navetteurs. Tous les matins, à l'heure de pointe, l'avenue Dolez et l'avenue de la Chênaie sont engorgées, le carrefour étant complètement saturé. L'autorisation du projet dans sa forme actuelle risque de compromettre davantage la viabilité et la mobilité de leur quartier, au détriment non seulement de ses habitants existants, mais également des acquéreurs des parcelles du futur Projet Dolez. L'augmentation du charroi sera importante et il semble très sous-estimé (à 3% seulement) par l'étude d'incidences sur l'environnement. Il n'est pas déraisonnable de penser que ce type de projet aura pour conséquence une paralysie accrue sur l'avenue Dolez et l'avenue de la Chênaie aux heures de pointe.*
 - *Impact sur l'avenue des Pâturins - L'avenue des Pâturins est un chemin sans issue, étroit, non asphalté et qui passe sur des propriétés privées. La circulation et le stationnement y sont déjà très difficiles (deux véhicules ne peuvent pas s'y croiser). Ils craignent que le Projet Dolez suscite un trafic supplémentaire de visiteurs ou d'habitants ne possédant pas de parking souterrain. Compte tenu de la configuration de l'avenue des Pâturins, un tel trafic supplémentaire doit absolument y être évité.*
 - *En outre, le Projet Dolez prévoit que leur avenue sera prolongée par un sentier qui formera une courbe autour du projet pour rejoindre le chemin asphalté qui rejoint l'institut*

pasteur. Le sentier dans le Projet Dolez ferait environ 3 mètres de large, et risque donc un jour de se voir transformer en sentier avec accès possible en voiture.

- Impact sur l'environnement – L'impact négatif du Projet Dolez sur l'environnement avoisinant est, à leur avis, un des éléments très importants qui devrait justifier un refus de ce projet. Par exemple:
 - Abattages d'arbres de hautes tiges (de nombreux arbres devront être anéantis).
 - Impact sur les sites Natura 2000 avoisinants et protection de la faune et de la flore, ainsi que de la biodiversité.
 - Déplacement d'un chemin vicinal.
 - Impact hydraulique et écologique de l'ensemble des zones situées aux alentours du Projet Dolez, voir même jusqu'à la place Saint-Job. Ils demandent s'il y a eu une étude d'incidence hydrologique. Les sols, rendus imperméables suite aux constructions vont augmenter le risque d'inondations non seulement aux alentours mais aussi au niveau de la Chaussée de St Job. D'autre part, la commune n'a soumis aucun de ces projets à une obligation d'utilisation de solutions permettant une gestion locale et durable de l'eau et ce malgré leur taille importante.
 - Risques liés à l'excavation de substances nocives lors des travaux dans cet ancien dépotoir.

Par conséquent, ils demandent de bien vouloir exiger plusieurs modifications au projet Dolez existant:

- Réduction de la largeur du chemin entre l'avenue des pâturins et le passage qui rejoint le chemin asphalté l'institut Pasteur;
- Réduction de la hauteur des 3 nouveaux immeubles ou au moins réduction drastique de la hauteur proche des habitations existantes qui permette de respecter le cadre urbanistique existant;
- Réduction du nombre d'habitation et du nombre de parking, totalement hors de proportion avec l'environnement existant;
- Imposition de mesures qui permettent réellement de réduire l'impact environnemental important du projet existant. Augmentation de la fréquence de passage

- Des réclamants font les remarques suivantes :

- Gigantisme du projet (Hauteur, gabarit et densité) par rapport au voisinage et à l'environnement. Ce projet vient s'ajouter aux Clos de la Charmeriaie plus loin sur l'Av. Dolez, à la construction des 300 logements Engeland et au projet immobilier « L'Orangeriaie » (44 appartements) dont la publicité vente que « ce splendide projet vient se nicher sur un site entouré par une zone Natura 2000 » !

La hauteur du bâti envisagé dépasse la moyenne des hauteurs des bâtiments voisins. Ce type d'immeubles à appartements ne se retrouve pas dans les environs immédiats du site qui comporte des villas entourées de jardins ou des maisons ;

- Problème de mobilité. Il s'agit d'une des entrées vers Bruxelles. Aux heures de pointe le réseau de voiries des alentours est saturé, la présence toute proche du lycée Français y contribuant notamment.

Étant donné le caractère vert ou péri-urbain du quartier, le manque d'infrastructure de transport public aux abords immédiats et surtout l'urbanisation croissante et importante de l'ensemble du quartier (voir point 1) dont les infrastructures routières ne permettent pas d'absorber un trafic de plus en plus dense, la densité du projet est trop lourde.

- Il s'agit d'un projet urbain alors qu'ils sont dans un quartier vert.
- Non-sens architectural : des paquebots au milieu de la nature. Pour les « futurs habitants »: les vis-à-vis au sein même du projet, l'exposition des 3 bâtiments Nord/Sud sur toute leurs longueurs et masques dus aux constructions (2 des bâtiments Nord n'auront aucun ensoleillement pendant plusieurs mois par an).

Problème d'écoulement de l'eau. Le creusement d'un parking d'une grande superficie, qui crée une barrière dans le sous-sol à l'écoulement des eaux venant de la pente du terrain de l'autre côté dans le bois de la chapelle Hauwaert, ne fera qu'accentuer le problème d'écoulement des eaux. ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

02/12/2014 : dépôt de la demande de permis d'urbanisme auprès de l'AATL – DU ;

25/02/2015 : dépôt de la demande de permis d'environnement auprès de l'IBGE ;

09/04/2015 : accusé de réception d'un dossier (PU) complet par le fonctionnaire délégué et demande d'avis au Collège des Bourgmestres et Échevins ;

29/04/2015 : accusé de réception d'un dossier (PE) complet et demande d'organiser les Mesures Particulières de Publicité ;

04/06/2015 : accusé de réception complet du rapport d'incidences émis par l'AATL – DU et demande, adressée au Collège des Bourgmestres et Echevins, d'organiser les Mesures Particulières de Publicité ;

25/08/2015 au 23/09/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

14/10/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- l'avis du Service Vert émis le 31/07/2015 et libellé comme suit :
 - *Abattage d'arbre(s):*
Le projet prévoit l'abattage de 86 arbres dans la partie Est du site. Ceux-ci se trouvent presque tous en zone constructible ou d'aménagement de parkings sous-terrain.
 - *Maintien d'arbre(s):*
L'ensemble des arbres de la parcelle Ouest sont à conserver. Une lisière longeant le parcours de la promenade verte est également à maintenir et ce sur une profondeur de minimum 15 m depuis la voie asphaltée.
 - *Massifs de plantations:*
De nombreux massifs sont prévus à la plantation, et ce notamment le long de l'avenue Dolez. Une attention toute particulière devra être portée à la création d'un écran de verdure visant l'intégration des bâtiments depuis la voirie.
 - *Replantations:*
Le projet prévoit la replantation de 48 arbres de haute-tige. Le Service Vert impose une force de 18/20 cm de circonférence à la plantation et un choix d'essences indigènes typiques des zones boisées de nos régions. Les haies seront également composées d'arbustes d'essences indigènes en privilégiant un mélange d'essences à feuilles caduques et persistantes.
- l'avis conjoint du Service Technique de la Voirie et du Service de l'Environnement émis le 13/10/2015 et libellé comme suit :

Chemins vicinaux

La parcelle objet de la présente demande est traversée par deux voies vicinales : le chemin n° 17 – sur assiette publique – prolongeant l'avenue des Pâturins jusqu'à l'avenue Dolez, et le sentier n°134 – servitude publique sur assiette privée – menant à un puits désaffecté à partir de l'avenue Dolez.

En séance du 22 janvier 2015, le Conseil Communal a donné son accord de principe sur la demande de déplacement du tronçon du chemin vicinal n°17 compris entre le n°12 de l'avenue des Paturins et son débouché sur l'avenue Dolez, si et seulement si cette demande est nécessaire à la mise en œuvre d'un permis d'urbanisme obtenu par le propriétaire du bien traversé par le chemin, ainsi que de donner son accord de principe sur la suppression du sentier vicinal n°134 si et seulement si cette demande est nécessaire à la mise en œuvre d'un permis d'urbanisme obtenu par le propriétaire du bien traversé par le sentier ;

En cas d'obtention et mise en œuvre de son permis d'urbanisme par Eaglestone Management, le demandeur sera invité à produire des plans définitifs destinés à initier la procédure officielle de déplacement du chemin n°17 et suppression du sentier n°134.

Considérant que l'accord de la Régie Fédérale des Bâtiments est nécessaire pour raccorder le prolongement de l'avenue des Paturins à la Promenade Verte, le demandeur – ou ses successeurs (copropriété) – sera néanmoins tenu de réaliser le tronçon parallèle à la Promenade Verte si la connexion ne peut être réalisée.

Considérant que la connexion du chemin n°17 dévié à la Promenade Verte nécessite de traverser un fossé constituant la section amont du "Vallon du Gaesbeek", et considérant que la Commune mène une étude de réaménagement du dit vallon, qu'il est prévu de conserver et de reprofiler, un ponceau devra être construit par le demandeur sur le fossé. Les caractéristiques techniques du ponceau seront imposées par la Commune en fonction des résultats de l'étude en cours.

Prolongation avenue des Paturins et zone de rebroussement

L'aménagement de la zone de rebroussement doit être détaillé : matériaux, coupe, compléter la cotation (diagonale?).

Les bollards seront amovibles et du type "Uccle", en chêne industriel ou azobé.

Aménagement du chemin vicinal

Le chemin vicinal sera revêtu d'un mélange terre – pierre de lave, conformément aux recommandations de Bruxelles-Environnement.

La clôture présentera une hauteur libre d'une vingtaine de cm en partie basse pour laisser le passage à la petite faune.

Le matériau de la clôture doit être précisé (zone Natura 2000), la préférence devant être accordée à des matériaux naturels.

Voirie intérieure

La voirie intérieure restera privée.

Les accès à la voirie privée seront réalisés sous forme de trottoir traversant, selon les recommandations de l'IBSR.

Les pentes de la voirie privée doivent être renseignées sur le plan, ainsi que le système de récolte des eaux de ruissellement.

La zone de parking sera préférentiellement recouverte de matériau drainant ou perméable.

Fossé / Vallon du Gaesbeek

Considérant que la Commune mène une étude visant à conserver le Vallon du Gaesbeek et même à en renforcer son utilité dans sa partie amont, le tracé – même approximatif – du fossé existant doit être dessiné de manière plus claire sur le plan d'implantation, avec indication écrite explicite.

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 du 1er octobre 2010.

Le réseau privé sera conçu pour permettre un raccordement ultérieur à l'égout public dès la mise en service de ce dernier. L'implantation planimétrique comme altimétrique du raccordement sera imposée par Hydrobru.

Les nouvelles canalisations d'égout en intérieur de parcelle seront parfaitement étanches.

Le raccordement de la construction au réseau public d'égouttage sera réalisé exclusivement par Hydrobru, aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessaire à 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 d'Hydrobru.

Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, christophe.vanhove@vivaqua.be

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

La Commune d'Uccle réalise actuellement une étude sur le réaménagement du vallon du Gaesbeek situé pour sa partie amont sur les parcelles du demandeur. Les résultats de l'étude permettront prochainement d'affiner les conditions pratiques d'aménagement sur le terrain du demandeur afin de garantir la gestion la plus durable des eaux pluviales recueillies par les toitures et de l'ensemble des surfaces imperméabilisés dans le projet.

Plusieurs tests d'infiltration ont été réalisés par la Commune et démontrent la bonne perméabilité des terrains pour tous les types de dispositifs d'infiltration. Ce résultat est confirmé par le rapport du 20 mars 2015 de l'AIB-Vinçotte International rédigé pour le compte du demandeur.

Le demandeur doit gérer les eaux recueillies par les surfaces de toitures par une citerne de récupération des eaux pluviales destinées à être réutilisées pour un usage domestique régulier. Cette citerne est dimensionnée pour contenir 33 l/m² de surfaces de toiture, en projection horizontale au sol. Le trop-plein de cette citerne est relié vers un premier ouvrage de temporisation.

Le demandeur peut, selon ses besoins, choisir de n'utiliser que 2/3 de sa citerne de récupération des eaux pluviales pour la réutilisation domestique. Cette citerne est alors à deux compartiments. Le compartiment contenant 1/3 du volume restant est alors affecté au stockage temporaire. Il sera équipé :

- d'un dispositif d'évacuation en partie basse permettant la vidange de ce compartiment par un écoulement libre à débit régulé par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage vers le premier ouvrage de temporisation et ;
- d'un trop-plein en partie haute, relié au premier ouvrage de temporisation ;

Ce premier ouvrage de temporisation sera également équipé d'un trop-plein en partie haute et d'un dispositif d'évacuation en partie basse permettant sa vidange par un écoulement libre à débit régulé par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage vers le fossé. Ce premier ouvrage de temporisation sera dimensionné selon les indications du service technique de la Voirie. Il en est de même concernant le diamètre de l'orifice d'ajutage.

Le demandeur doit gérer les eaux recueillies par les surfaces de voiries et terrasses par un second ouvrage de temporisation non infiltrant dimensionnée pour contenir 33 l/m² de surfaces concernées en projection horizontale au sol (voiries et terrasses). Il sera également équipé :

- d'un dispositif d'évacuation en partie basse permettant sa vidange par un écoulement libre à débit régulé vers le fossé par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 25,4 mm et ;
- d'un trop-plein en partie haute, relié au fossé.

Le demandeur doit gérer de manière paysagère et respectueuse de l'environnement les eaux sortant (via les orifices d'ajutages et les trop-plein) du premier ouvrage de temporisation et du second ouvrage de temporisation de manière à permettre leur infiltration in situ par le biais de la réhabilitation du fossé aveugle situé sur la bordure extérieure Sud-Ouest de son terrain. Ce fossé aveugle joue également le rôle d'ouvrage de temporisation en plus de dispositif d'infiltration.

L'usage de ce fossé dans la gestion des eaux pluviales implique :

- L'implantation d'un écoulement à ciel ouvert entre les deux ouvrages de temporisation (recevant respectivement les eaux de toitures et les eaux de terrasses et voiries) et le fossé aveugle par des dispositifs de canalisation de l'eau de types rigoles, canaux, cunettes qui pourront être conçus de manière à favoriser un ralentissement des eaux.
- Le nettoyage et reprofilage du fossé aveugle existant pour lui donner un rôle de stockage temporaire (temporisation) des eaux pluviales. Ce fossé sera dimensionné pour contenir 33 l/m² de l'ensemble de surfaces imperméabilisées de la parcelle en projection horizontale au sol. Il doit être équipé :
 - d'un dispositif d'évacuation en partie basse permettant sa vidange par un écoulement libre à débit régulé vers l'exutoire, en l'occurrence le point bas (voir ci-après), par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 25,4 mm (l'infiltration constituant une marge de sécurité supplémentaire) et ;
 - d'un trop-plein, dirigé vers le même exutoire.
- Le trop-plein du fossé et les eaux sortant de l'orifice d'ajutage seront dirigées vers le point bas existant du terrain dans le secteur Nord-Ouest au moyen d'une (de) noue(s) paysagère(s) à profiler. Cette (ces) noue(s) suivra (suivront) les contours du terrain du demandeur.
- Au point bas sus-mentionné, deux types de dispositifs sont possibles pour recueillir les eaux de la (des) noue(s) paysagère(s), par ordre décroissant de priorité :
 - soit un bassin tampon d'infiltration sera profilé et nettoyé ;
 - soit un puits perdant sera créé afin d'infiltrer le surplus des eaux, si la première solution n'est pas possible.

La (les) noue(s) seront de nature à permettre l'infiltration des eaux.

Les ouvrages de rétention des eaux (noues et fossé) seront plantés afin de permettre l'évapotranspiration, une meilleure infiltration et une certaine dépollution.

Le dispositif de gestion (et son dimensionnement) doit être renseigné sur les plans ainsi que le schéma hydraulique du projet, depuis les surfaces de collecte jusqu'à l'exutoire final, en indiquant également le(s) regard(s) de visite.

Vu l'impossibilité de garantie de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du volume du ouvrage de temporisation.

Concernant l'infiltration :

Les dispositifs d'infiltration de type horizontaux (noues, bassins,...) seront toujours préférés aux ouvrages de types verticaux (puits perdant).

Outil de gestion de l'eau de pluie et info-fiches relatives à l'infiltration téléchargeable sur le site internet de Bruxelles-Environnement.

Quant à la présente demande :

Les plans et le rapport d'incidences seront adaptés en conséquence des remarques émises ci-dessus.

Le rapport d'incidences sur l'environnement considère erronément (page 40) que le projet n'a pas d'influence sur la nappe phréatique, alors que l'imperméabilisation passe de 0 à 5.207 m² : à corriger.

Cotation d'implantation planimétrique

Principes généraux :

Le plan d'implantation doit comporter suffisamment de cotes pour permettre d'implanter le projet sans risque de confusion quant aux points sur lesquels s'appuient ces cotes.

Les cotes d'implantation s'appuieront sur des points clairement identifiables sans équivoque et stationnables au sol, tels que des bornes, angles et points d'inflexions de limites.

A défaut, les cotes pourront indiquer la distance séparant les angles du bâtiment à construire dans le strict prolongement d'une des façades.

Quant au projet :

Le positionnement des cotes sur le plan d'implantation ne permet pas le positionnement exact des bâtiments.

Vu la configuration, il est préférable de compléter cette cotation traditionnelle au moyen de coordonnées cartésiennes (X, Y) des angles des bâtiments, des angles de limites ou bornes et d'éventuels points remarquables.

Cotation d'implantation altimétrique

Principes généraux :

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

Le niveau existant du trottoir doit être indiqué devant chaque accès piéton ou carrossable à créer, ainsi que l'altitude du seuil à poser.

Quant au projet :

Les altitudes projet semblent faire partie du même réseau altimétrique que celui du levé de situation existante, mais cela n'est pas repris explicitement sur le plan d'implantation projetée.

Les cotes altimétriques des plans d'implantation et de situation existantes sont illisibles.

Les seuls niveaux d'axe de chaussée figurés sur le plan d'implantation projetée sont insuffisants : ils doivent être complétés de l'indication d'altitude de point fixes clairement identifiables (bornes, seuils, taques ou positionnement en coordonnées).

Services publics

Déchets ménagers : afin d'éviter l'encombrement du trottoir par des containers poubelles les jours de collecte, il est vivement conseillé de prévoir un espace en domaine privé, à front d'alignement, aisément accessible par le personnel de Bruxelles-Propreté depuis le trottoir et destiné au stockage des containers en attente de ramassage.

Vu l'avis émis par l'IBGE en date du 19/05/2015 ;

Vu l'avis émis par VIVAQUA au cours de l'enquête publique, en date du ...

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

- Le site faisant l'objet de la demande est localisé au Sud de la Commune d'Uccle, le long de l'avenue Dolez, dans le tronçon compris entre l'avenue de la Chênaie au Nord et la rue Engeland au Sud. Il est traversé par le prolongement non aménagé de l'avenue des Pâturins, et jouxte le site de l'Institut Pasteur, ainsi qu'une zone verte à haute valeur biologique répertoriée Natura 2000 (Engeland) ;
- Le terrain effectue la transition entre le milieu bâti de l'avenue Dolez, et les zones vertes du Plateau Engeland ;
- Le terrain, faisant l'objet de la demande, est composé de 2 parcelles cadastrales séparées par un chemin vicinal repris à l'atlas des chemins et sentiers vicinaux. Les parcelles précitées se situent dès lors avenue Dolez, dans une zone résidentielle. L'avenue des Pâturins aménagée, quant à elle, se termine aux limites Nord du site par une « placette » de rebroussement automobile, à l'usage principalement des riverains ;
- L'avenue Dolez est une voirie communale. L'égouttage s'interrompt au droit de la limite Nord du terrain ;
- L'avenue des Pâturins rejoint l'avenue de la Chênaie et s'arrête en impasse à l'orée du terrain. Elle n'est que partiellement équipée. Son revêtement de sol est inégal. L'aire de rebroussement aménagée sur le terrain objet de la demande sera incluse dans l'assiette du nouveau chemin vicinal (voir projet de modification du chemin) ;
- À moins de cent mètres du terrain se trouvent deux arrêts de bus (arrêt Gui de la ligne 43 de la STIB) ;
- Actuellement, le site est à l'état de friche, largement boisée à l'arrière. Il n'y a pas de construction existante sur le site ;

- En ce qui concerne la superficie du terrain faisant l'objet de la demande, le cadastre renseigne aujourd'hui une surface privée totale de 18.522 m². Le relevé du géomètre du demandeur aboutit quant à lui à une superficie de 17.506 m² ;
- Le terrain est divisé en deux parties par le chemin vicinal n°17. Aujourd'hui, son tracé est théorique, le chemin n'existant pas physiquement. Le tracé démarre de l'impasse de l'avenue des Pâturins et aboutit sur l'avenue Dolez, au lieu dit « Hauwaert kapel » ;
- Le sous-sol du terrain est constitué de remblais qui datent d'entre 1953 et 1971 selon les photos aériennes jointes à la demande, et qui montrent également clairement le remaniement du sol. Les études effectuées en amont montrent que ces remblais sont partiellement pollués ;
- L'avenue Dolez traverse les grands espaces verts du Sud de la commune d'Uccle. Elle croise la Promenade Verte qui permet de découvrir plusieurs espaces verts bien différents. Comme la Forêt de Soignes, ils font partie du réseau écologique européen « Natura 2000 », dont l'objectif général est la conservation de la biodiversité ;
- Le terrain faisant l'objet de la demande est longé par ce circuit de la promenade verte. De plus, il est situé à moins de 60 m d'une zone « Natura 2000 ». Le projet s'articule donc autour d'un traitement privilégié de l'écosystème, qui se traduit par la revitalisation naturelle du site notamment ;
- D'après l'état des lieux botanique du site, il apparaît que la flore actuelle est essentiellement composée d'un semis spontané sur un terrain de remblais, par ailleurs partiellement pollué. Cette flore dominée par Acer Pseudoplatanus (érable sycomore) et accessoirement Roninia Pseudoacacia (Robinier faux accacia) propose peu de biodiversité et surtout offre peu de support à la biodiversité animale ;
- La Commune d'Uccle étudie actuellement un aménagement particulier du « vallon du Gasbeek ». Ce projet a pour but une gestion hydraulique et un aménagement des eaux en provenance de la chapelle Hauwaert (qui inonde occasionnellement l'avenue Dolez) jusqu'à la ligne de chemin de fer située à l'Ouest ;
- L'étude historique du site comme zone d'accueil de terres de remblais laisse présager une pollution du sol. En effet, la succession des clichés aériens entre 1953 et 2012 montre des informations relatives au remblaiement du site. C'est entre 1953 et 1972 qu'a été constaté que le remaniement le plus prononcé. Suite à la consultation de l'inventaire de l'état du sol de l'IBGE, il s'avère que les deux parcelles sont inscrites en catégorie 0. Cette inscription fait suite à la réception de l'IBGE du document de découverte de pollution fortuite en avril 2014. En effet, une étude de sol à caractère interne a été réalisée, par l'expert Universoil. Celle-ci a mis en évidence la présence de dépassements de normes d'assainissement (NA) et de normes d'intervention (NI) dans les remblais pour chacune des parcelles étudiées. Ces dépassements concernent certains métaux lourds, HAP et des huiles minérales lourdes et volatiles. Dans ce cadre, une étude de reconnaissance de l'état du sol, conformément à l'arrêté du 8 juillet 2010 fixant le contenu de la reconnaissance de l'état du sol et de l'étude détaillée, est en cours de réalisation par l'expert en sol AIB-VINCOTTE International s.a. Cette stratégie repose sur une stratégie spécifique aux remblais (cf suspicion de pollution diffuse dite 'homogène' par l'IBGE) et l'implantation des forages a visé essentiellement les zones remblayées. À la fin de ces investigations un rapport de reconnaissance de l'état du sol sera transmis à l'IBGE ;

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

- Le programme envisagé est le suivant :
 - Construction d'un ensemble de 3 immeubles de logements, pour une superficie totale de 6.923 m². Le P/S est inférieur à 0,40 (s'il est basé sur la surface cadastrale assiette du chemin vicinal déduite, il est exactement de 0,37) ;
 - Aménagement de 64 logements (63 appartements et 1 maison) ;
 - Typologie des logements :
 - 3 studios ;
 - 7 appartements 1 chambre ;
 - 38 appartements 2 chambres ;
 - 15 appartements 3 chambres ;
 - 1 maison unifamiliale (3 chambres) ;
 - Emplacements voitures : 93 (sous-sol) + 1 garage + 13 (aériens) pour un total de 107 ;
 - Emplacements vélos : 68 (sous-sol) + 12 (aériens = de courtoisie) + 3 fermés pour la maison pour un total de 83 ;
 - Un parc paysager relie les différents bâtiments ;

- Une nouvelle lisière sera aménagée au départ du parc jusqu'aux arbres existants bordant le nouveau chemin vicinal, pour augmenter et favoriser la biodiversité ;
- Parallèlement à cette demande de permis d'urbanisme, une demande de modification de l'assiette du chemin vicinal a été introduite :
 - Aujourd'hui, le tracé est juridique. Le chemin n'existe pas physiquement sur son assiette légale, il est matérialisé dans les faits par deux zones de passage à travers le bosquet occupant la parcelle ;
 - Le chemin est en terre, il n'est praticable qu'à pied. Il est difficilement praticable par temps pluvieux (boue) ;
 - Le tracé théorique du chemin vicinal démarre d'une zone de rebroussement aménagée au bout de l'Avenue des Pâturins et aboutit sur l'Avenue Dolez au lieu-dit « Hauwaert Kapel ». Par ailleurs, cette zone de rebroussement est utilisée de fait comme appartenant au domaine public alors qu'elle est située en terrain privé sur la parcelle du projet envisagé ;
 - La modification du tracé du chemin permet de développer du bâti d'un côté (Est) et de conserver une zone boisée à l'Ouest. Il marque une séparation entre une zone urbanisée et une zone non urbanisée ;
 - La zone à l'Est du chemin sera aménagée avec une végétation progressive de l'Est vers l'Ouest, de sorte que le chemin se trouvera dans une zone de lisière étagée. Les différentes étapes de cette progression douce au départ de jardins domestiques vers une forêt au travers de pâtures, arbustes et arbres fruitiers se veut didactique pour les promeneurs et un habitat pour la faune locale ;
 - Le chemin sera aménagé de sorte à retrouver son statut de balade pédestre, dans le cadre d'une plus-value éco-paysagère ;
 - Le chemin vicinal projeté aura une largeur de 3,30 m. Son profil commence à une profondeur de 26 cm par un Bidim et un empierrement de granulométrie 0.32 compacté. Viendrait ensuite la couche de finition de 6 cm composée de graviers de lave mélangé avec de la terre. Ce chemin sera carrossable uniquement pour les engins d'entretien ;
 - L'assiette de l'actuel tracé représente une surface de 566 m². La nouvelle assiette complète (jusqu'à l'avenue Dolez fait 742m²), le nouveau tracé réalisé (zone de rebroussement comprise) aurait une assiette de 486 m². En effet, la partie du chemin située entre la connexion avec la voirie asphaltée et l'avenue Dolez ne sera pas aménagée dans le cadre du projet ;

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

- L'environnement bâti est caractérisé par :
 - Un quartier à prédominance résidentielle ;
 - Le long de l'avenue de Dolez, au Nord et en face du projet, des maisons unifamiliales mitoyennes, semi-mitoyennes, et parfois isolées, dont le gabarit va d'un Rez+ comble aménagé à un Rez+2+comble aménagé ;
 - Avenue des Pâturins, au Nord du projet, des maisons unifamiliales présentant un gabarit Rez+1+toiture aménagée ;
 - Au sud du projet, la présence de zones vertes et de zones vertes à haute valeur biologique en face du projet et sur le terrain voisin ;
 - Un peu plus au sud, le long de l'avenue Dolez, le lotissement « clos de la Charmeraie » en cours de construction, lequel prévoit des gabarits rez+2+toiture aménagée allant jusqu'à 14 m ;
 - À l'Ouest du terrain, l'Institut Pasteur (rue Engeland), qui présente un gabarit très important, et son parc, et plus loin, le Plateau Engeland, en cours d'urbanisation conformément au prescrit du Permis de Lotir 476bis ;
- En ce qui concerne l'implantation :
 - Le projet de construction s'implante sur la partie du terrain côté avenue Dolez. Cette implantation permet de maintenir une vaste zone verte boisée sur l'arrière du terrain. Elle évite un front bâti imposant à front de l'avenue Dolez ;
 - L'orientation en « éventail » des trois bâtiments propose des perspectives à travers un jardin paysager vers une lisière étagée et aménagée. Les différentes étapes de cette progression douce au départ de jardins domestiques vers un bois au travers de zones plantées d'arbustes et arbres fruitiers enrichit l'habitat de la faune locale et rend sa fonction de promenade au futur chemin vicinal réaménagé ;
 - L'implantation des 3 bâtiments est donc perpendiculaire à l'avenue Dolez, permettant d'orienter un grand nombre d'appartements au Sud ;

- Le premier bâtiment « A » (au Nord) vient refermer l'îlot déjà existant formé par les différentes propriétés qui bordent l'Avenue des Pâturins et l'Avenue Dolez. De même, les jardins privatifs de ce bâtiment « A » proposent des jardins orientés vers l'extérieur de l'îlot de manière à les harmoniser. Ce sont les jardins qui font la limite entre le nouveau projet et les propriétés voisines existantes ;
- Dans le bâtiment « A » une habitation unifamiliale est implantée (REZ+1) en pignon. Toujours dans le but de prolonger le tissu de l'Avenue Dolez ;
- En ce qui concerne les accès :
 - L'accès au site se fait par une voie privée parallèle à l'Avenue Dolez. Cette voirie interne permet d'accéder directement au grand parking souterrain, de manière à limiter le charroi dans cette desserte privée ;
 - Le deuxième et plus petit parking se trouve à l'autre extrémité de cette desserte. 13 emplacements perméables pour les visiteurs, ainsi qu'un parking vélo se trouvent le long de cette route ;
 - La maison attenante au Bâtiment « A » possède 1 emplacement de stationnement fermé et privatif ;
 - Le SIAMU accède sur le site de la même manière que les voitures ;
- En ce qui concerne les gabarits :
 - Les 3 bâtiments proposent un recul entre 14,50 mètres et 19 mètres avec le domaine public de l'avenue Dolez. Ce recul bénéficie d'un aménagement paysager composé de buttes plantées de type « haies normandes » de maximum 90 centimètres de haut, comprenant des plantations variées et des arbres à haute tige ;
 - Au nord, le bâtiment « A » est distant de la limite du terrain de 13 mètres. Sachant que la hauteur finale de la toiture de ce bâtiment est de 13,65 mètres en son centre (compris dans un volume de toiture à 45°), l'ensoleillement des jardins des maisons de l'avenue des Pâturins et de n° 137 à l'Avenue Dolez ne sera pas altéré ;
 - Le gabarit du projet est présente un Rez+2+étage en recul (penthouse à toiture plate en recul par rapport à la façade principale). Ce gabarit s'intègre dans le tissu bâti existant et nouveau dans l'avenue Dolez. La volumétrie s'articule sous forme « d'escalier », côté avenue Dolez, le gabarit commence par un Rez+1, et seulement après un recul (à 45°) commence le Rez+2, puis toujours en recul, le Rez+3 ;
 - Les façades Sud sont largement animées par des balcons aménagés sans vue droite entre les différentes unités ;
 - L'ensemble des bâtiments est conforme aux exigences du titre IV du RRU concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ;
- En ce qui concerne l'aspect des façades et l'aménagement des toitures plates :
 - Le matériau de façade dominant est un enduit lisse de couleur claire. Les couvres murs et les sous bassement sont en pierre bleue. Les garde-corps sont en verre Securit renforcé d'une lisse métallique. Les châssis sont en aluminium de teinte grise ;
 - Les toitures plates qui ne sont pas aménagées en terrasse sont recouvertes de végétation sur 10 cm de substrat. Elles jouent un rôle de tampon en cas d'orage. Une réserve tampon équivalente à 50 l d'eau par m² de toiture est prévue sous forme d'un bassin d'orage en plus d'une citerne d'eau de pluie pour l'entretien du terrain.
- En ce qui concerne la gestion des eaux de pluie :
 - Le terrain étant partiellement pollué (remblais sur +/- 5 mètres de hauteur) la percolation n'est pas à proscrire, mais l'état actuel des connaissances sur le sous-sol et la pollution ne permet pas de l'inclure dans la demande. Tout scénario de connexion au vallon du Gaasbeek est également difficile, mais le fait d'avoir divisé en 2 les rétentions d'eau permettrait à terme de brancher le trop plein du bassin d'orage des eaux propres de toiture (à la différence des eaux de ruissellements de la voirie) sur le vallon du Gaasbeek, ou de les infiltrer.
 - Le projet prévoit un ensemble de citernes d'eau de pluie et de bassins d'orage. Il est fait distinction des surfaces de récolte d'eau de pluie sans risque de pollution (les toitures) et avec risque de pollution (les voiries, les balcons et l'esplanade).
 - L'eau de pluie des surfaces de récolte sans risque de pollution :
 - Citerne d'eau de pluie pour la récupération : arrosage des jardins et nettoyage des communs : 10.000 litres (contenue dans le bassin d'orage) ;
 - Évacuation directe du trop-plein de la citerne d'eau de pluie vers le bassin d'orage à eau de pluie « propre » : à ratio de 25l/m²: 41.000 l. En concertation avec le service Voiries de

- la commune de Uccle, il est prévu qu'à terme, lorsque l'aménagement du Vallon du Gaasbeek sera terminé, le trop plein de ce bassin d'orage soit redirigé vers le Vallon ;
- L'eau de pluie des surfaces de récolte avec risque de pollution :
 - Bassins d'orage (ratio de 25l/m² de zone imperméable) pour les zones imperméables autre que les toitures représentant 90.000 litres qui seront ensuite lentement versés dans le réseau d'égouts via une pompe avec un débit de fuite 2l/sec/Ha ;
 - La capacité de stockage des eaux de ruissellement (131.000 litres + 10.000 litres de citerne) dépasse donc largement celle imposée par l'article 16 du titre I du RRU (33 litres par m² de surface de toitures en projection horizontale, soit 50 l/m² en l'espèce).
 - En outre, le projet prévoit des toitures vertes à végétation mixte (extensive/intensive) de 10 cm d'épaisseur. Par rapport à une toiture nue, ce type de toiture permet en moyenne de diviser par deux le débit restitué aux égouts et ce avec un retard de +/-15 à 20 minutes ;
 - En ce qui concerne les qualités d'habitabilité des logements projetés :
 - Le projet est conforme au titre II du RRU en termes de normes minimales de superficie et de volume, de confort et d'hygiène et d'équipements.
 - Il comporte bien les locaux de service obligatoires prévus aux articles 16, 17 et 18 du titre II du RRU, respectivement pour les ordures ménagères, les poussettes et le matériel de nettoyage.
 - En ce qui concerne les vélos, 68 emplacements sont aménagés dans les sous-sols et 12 publics à l'extérieur mais à l'abri de la pluie. La maison possède son propre local familial pour ranger les vélos.
 - Ces emplacements remplissent les conditions de l'article 16, dans la mesure où ils :
 - sont à la disposition de l'ensemble des habitants de l'immeuble ;
 - atteignent 1,2 emplacements par logement ;
 - sont d'accès aisé depuis la voirie et depuis les logements ;
 - sont indépendants des parkings.
 - Le projet prévoit néanmoins de nombreux logements de 1 chambre à coucher et non traversants, ce qui accentue de manière inappropriée la densité de logements sur le site. Il s'indique dès lors de favoriser des logements traversants Nord / Sud en lieu et place de logements majoritairement mono - orientés soit au Nord, soit au Sud. Il s'indique également d'assurer un meilleur équilibre entre les logements 2 et 3 chambres, afin de pouvoir favoriser l'intégration de familles sur le site ;
 - En ce qui concerne le stationnement des véhicules :
 - Le projet comportant 93 emplacements dans le garage sous-sol et 13 emplacements en plein air + 1 garage fermé pour la maison, l'article 6 du titre VIII du RRU impose en principe un minimum de 63 (1/log) emplacements de parcage et maximum 126 (2/log). Sachant que la maison attenante au Bâtiment A comporte 1 emplacement (garage) de parking privé.
 - 68 emplacements vélos sont prévus dans le sous-sol pour les 63 appartements. Il est également prévu 12 emplacements vélos à l'extérieur des bâtiments. La maison au Nord du site a son propre garage familial pour vélos.
 - Notons que l'article 4 du titre VIII du RRU indique que les emplacements de parcage sont couverts. Lorsque les conditions locales le permettent, des emplacements de parcage non couverts peuvent être admis dans la zone bâtissable telle que définie dans le titre 1er du Règlement Régional d'Urbanisme. En l'espèce, tous les emplacements de parcage ne sont pas couverts, puisque 13 emplacements voitures sont prévus dans la zone de recul. Comme exposé ci-dessus, les conditions locales permettent ces emplacements extérieurs, d'autant plus compte tenu de la taille importante de la zone de recul et de la zone verte qui les camoufle de la rue. S'agissant de constructions isolées, il n'y a pas vraiment de zone bâtissable, tout le terrain pouvant être utilisé pour autant que l'on se situe à une distance appropriée des limites du terrain, ce qui est le cas en l'espèce. Les 12 emplacements vélos extérieurs sont couverts ;
 - En ce qui concerne les plans urbanistiques réglementaires en vigueur :
 - Le projet de PRDD ne contient pas de prescription directement relative au terrain concerné. L'avenue Dolez est reprise comme continuité verte, tandis qu'une promenade verte passe sur les terrains voisins au Sud. Le projet s'intègre parfaitement dans ces objectifs, puisque, d'une part, l'aménagement de la zone de recul permet de maintenir la continuité verte avenue Dolez, et, d'autre part, le réaménagement du chemin vicinal va permettre de renforcer le maillage vert en se connectant à la promenade verte ;
 - Au plan régional d'affectation du sol (PRAS), le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

- Le terrain n'est pas situé dans un permis de lotir ni un PPAS ;
- Une évaluation appropriée des incidences est jointe à la présente demande de permis, étant donné que le projet est situé à moins de 60 mètres d'une zone Natura 2000 ;
- La partie du terrain le long de l'avenue Dolez est également dans le périmètre de protection du n°364 avenue Dolez ;
- En ce qui concerne le projet futur de modification du chemin des Pâturins :
 - Le tracé viendrait se connecter sur la promenade verte, via une voirie de desserte non officielle ;
 - L'embranchement du nouveau tracé dépend de l'accord du propriétaire du terrain voisin de gauche, à savoir l'État Fédéral ;
 - En cas de non accord, le retour vers l'avenue Dolez, tel que présenté, engendrerait l'abattage de nombreux arbres à haute tige garantissant la transition entre le projet et la zone Natura 2000 voisine, ce qui ne peut se concevoir ;
 - Dès lors, il s'indiquera de modifier le tracé du chemin vicinal afin de positionner son accès à l'avenue Dolez entre les immeubles B et C du projet ;
- Le projet veut s'inscrire dans le respect :
 - De ce contexte urbanistique et environnemental : Le projet a été conçu en tenant compte non seulement des réglementations en vigueur, mais aussi du bon aménagement des lieux au travers de réflexions qui vont de l'analyse du contexte existant jusqu'aux essences d'arbres propices à une revitalisation qualitative du site. Les aménagements proposés ont une qualité biologique supérieure car la qualité de la biodiversité compense leur nombre ;
 - Des objectifs de développement durable et des performances énergétiques, et notamment l'habitat groupé, plus compact ;
 - D'une mixité sociale de par une variété de types d'habitations (différentes tailles d'appartements) offrant des logements aussi bien à des familles, à des couples qu'à des personnes seules ;
- Le projet vient lier le maillage spontané existant entre l'avenue de la Chênaie, l'avenue Dolez et l'Avenue des Pâturins avec le nouveau projet Clos de la Charmerie qui se construit entre la rue Engeland et l'avenue des Pâturins. La liaison se fait physiquement au travers de la promenade piétonne qui relie la rue Engeland avec l'avenue de la Chênaie. Toutefois, l'option retenue des haies normandes créant un effet de lisière entre l'avenue Dolez et le projet ne pourra être effective dans un premier temps (durée de croissance, ...). Dès lors, il s'indique de maintenir les lisières existantes du site à cet endroit, à titre transitoire ;
- Les gabarits du projet sont similaires aux gabarits réalisés pour le Clos de la Charmerie, à savoir un Rez+2+T ;
- Les coupes d'implantations présentent le rapport entre les gabarits projetés et les constructions voisines immédiates. Même si la typologie projetée est différente, les transitions se font de manière harmonieuse et souple, grâce à un jeu de recul au deuxième niveau et à la distance laissée entre les propriétés voisines et les immeubles du projet (de l'ordre de 10 mètres aménagés d'espaces de plantations arbustives) ;

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 l'application de la prescription particulière n° 1.5.2 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques, le projet :
 - S'inscrit au cœur d'une parcelle de grande superficie au regard de l'ensemble du parcellaire bâtissable voisin ;
 - Effectue une transition harmonieuse entre le milieu bâti des maisons individuelles de l'avenue Dolez et de l'avenue des Pâturins au Nord, et la zone verte à haute valeur biologique au Sud, notamment de par le gabarit des constructions et de par la qualité des espaces non bâtis projetés ;
 - S'inscrit dans les objectifs de développement durable et de conception actuelle de l'habitat sous forme compacte et groupée afin de pouvoir renforcer davantage les espaces non bâtis et paysagers de la parcelle ;
 - Se retrouve, en ce qui concerne son implantation et ses gabarits, dans la typologie des constructions du clos de la Charmerie, du Plateau Engeland et des immeubles du site de l'Institut Pasteur ;
 - Propose un parti architectural épuré et de qualité, en dialogue avec les zones vertes environnantes préservées ;

- Présente toutefois une densité importante de bâti compte tenu de la partie de parcelle concernée par les constructions, le solde étant, par essence et de par sa configuration, vouée au maintien d'aménagements paysagers. Il s'indique dès lors, et dans un souci d'une meilleure transition entre le projet et l'environnement bâti de l'avenue Dolez, ainsi que dans le respect de sa typologie bâtie, de réduire significativement la profondeur du bâtiment A (Nord) et d'adapter le programme en conséquence, y compris en ce qui concerne la réduction proportionnelle du parking souterrain ;
- Présente un nombre important de logements de petite capacité (studios, logements 1 et 2 chambres). Cette densité aura un impact négatif significatif sur la mobilité, dont le rapport d'incidences fait mention. Il s'indique dès lors d'assurer un meilleur équilibre entre les logements à 2 et à 3 chambres et limiter les logements de 1 chambre ou les studios, afin de pouvoir favoriser l'intégration de familles sur le site ;
- Implante une maison unifamiliale à l'entrée du site (amorce de l'immeuble A), laquelle ne s'inscrit pas dans une identité propre. Il s'indique dès lors de marquer de manière plus significative la transition entre la maison et le reste de l'immeuble (décrochements, retraits, écartements, ...)
- En ce qui concerne les motifs d'enquête inhérents au caractère mixte de la demande (permis d'urbanisme / permis d'environnement) ou à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre :
 - En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'art. 124 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) dans le cadre d'un permis mixte ;
 - En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'art. 147 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) - Rapport d'incidences + annexe B :
 - 20) aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m² ;
 - 26) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;
 - Bassin d'orage = 120m³ avec débit de fuite de 5l/s => envoi en noue plantée (épuration) => Talweg ;
 - Récupération d'eau = 20m³ => entretien jardin et utilisation des sanitaires dans 2 des 3 bâtiments ;
 - Ce volume permettrait une économie de 600m³ d'eau soit 78% de la pluie incidente et 73% des besoins ;
 - Considérant la forte surface imperméabilisée au niveau du parking et de leurs accès, les problèmes d'inondation croissant en région Bruxelles Capitale, l'administration de l'environnement a dans ses attributions la prévention des risques d'inondation. Le présent permis impose donc un bassin d'orage 120m³ ;
 - Considérant qu'il s'indique dès lors :
 - De ne récupérer que les eaux provenant des toitures non accessibles
 - Le RRU parle d'une récupération d'eau équivalente à 33l/m²
 - Considérant une surface imperméable totale de 4911 m²
 - Considérant une surface de toiture non accessible de 1550m²
 - Considérant que la capacité totale de récupération d'eau est de 772m³
 - Considérant que les besoins annuels estimés sont estimés à 1242m³
 - Considérant que l'eau de pluie peut être réutilisée pour les besoins sanitaires, d'entretien et d'arrosage des jardins afin de réduire la consommation d'eau propre.
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'art. 149 al.2 du CoBAT : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000, la demande :
 - A fait l'objet d'une étude appropriée, validée par l'IBGE. Cette instance a fait les remarques suivantes :
 - Mesures d'atténuation à prendre pour le chantier (voir avis du 19/05/2015) ;
 - Mesures d'atténuation à prendre en phase d'exploitation :
 - Ne pas utiliser des produits phytosanitaires sur les surfaces perméables du site ;
 - Ne pas utiliser des espèces exotiques invasives pour l'aménagement des jardins et espaces verts du projet ;
 - Utiliser de préférences des espèces indigènes pour l'aménagement du site, tout en tenant compte des caractéristiques du milieu et utiliser des revêtements chimiquement neutres comme par exemple du porphyre concassé ;

- Installer un dispositif d'éclairage adapté sur l'ensemble du site afin de limiter le nombre de luminaires à un minimum et de faire usage d'un éclairage sans émission dans le spectre UV et, de préférence, de couleur ambre ;
- Orienter la projection lumineuse dans dispositifs d'éclairage vers le bas (et non vers le haut, ni vers la lisière du bois) afin de ne pas éliminer les corridors potentiels qu'utilisent les animaux nocturnes ;
- S'assurer que les clôtures permettent le passage de la petite faune, par exemple en laissant un passage de 10 cm dans le bas ;
- Recommande que les aménagements prévus pour le nouveau sentier soient discutés en concertation avec la Division Espaces verts de l'IBGE ;
- Veiller à ce que l'aménagement prévu du site soit cohérent avec l'aménagement de la prairie voisine qui sera réalisé par l'IBGE (Division Espaces Verts), les points d'attention étant en particulier :
 - Le changement attendu du nombre d'usagers vu qu'une connexion directe avec l'avenue des Pâturins sera réalisée ;
 - L'aménagement et la localisation du chemin vicinal à déplacer en fonction de la position du chemin prévu dans le projet d'aménagement de la prairie ;
- Gestion des eaux pluviales sur le site :
 - Récupérer les eaux de toiture pour alimenter une citerne de récupération alimentant les wc, machines à laver, Pour évaluer la faisabilité de cette technique, il est nécessaire de calculer les volumes récupérés en fonction des superficies de toitures, et les volumes nécessaires pour répondre aux besoins des occupants ;
 - Dans le cas où cette technique ne pourrait être réalisée pour cause de volumes récupérés insuffisants pour répondre à la demande en eau des occupants, les toitures doivent être aménagées en toitures vertes pour tamponner les eaux pluviales ;
 - Les trop-pleins des 2 bassins d'orage devront être connectés vers le talweg longeant la propriété. Ce talweg fera également l'objet d'un aménagement en plantant des espèces végétales épurantes. Ceci garantira une phytoépuration et assurera une qualité de l'eau suffisante dirigée vers le vallon. Le tracé de ce talweg ne passant pas par les zones de sol polluées, l'infiltration peut y être réalisée sans risque. Le passage des eaux pluviales le long de ce fossé permet donc également une infiltration progressive favorable des eaux ;
 - Remettre une proposition relative à l'aménagement planté du talweg à l'attention des départements Eau et Biodiversité (Natura 2000) de l'IBGE ainsi qu'à la Commune d'Uccle. Cette proposition tiendra compte de la zone tampon avec la zone Natura 2000 et du besoin en plantes phyto – épuratrices ;
- En ce qui concerne l'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 :
 - Art. 8 Hauteur d'une construction isolée ;
 - Art. 11 zones de recul aménagée en jardinet ;

Dans la mesure où les immeubles projetés ne comportent aucun mur de façade bâti sur ou contre une limite mitoyenne, ils se voient appliquer les articles 7 et suivants du titre I du RRU « Implantation et gabarit des constructions isolées » ;

Il ressort de l'analyse du projet que les constructions projetées s'implantent bien à une distance appropriée des limites du terrain, notamment en proposant un large recul par rapport à la rue Dolez (entre 14,5m et 19m), permettant l'aménagement d'une zone plantée, mais aussi d'un recul suffisant par rapport aux terrains voisins situés au Nord (13m), permettant une transition douce entre les gabarits et empêchant toute perte d'ensoleillement ;

En l'espèce, outre les habitations situées au Nord et à l'Est du projet, la particularité du projet est qu'il est entouré au Sud et à l'Ouest par des zones vertes qui ne sont pas destinées à être construites. Au-delà de ces zones vertes, se trouvent le projet du « Clos de la Charmerie » ainsi que l'Institut Pasteur.

Si l'on s'en tient strictement aux termes de l'article 8, l'on constate que la hauteur des bâtiments projetés dépasse la moyenne de la hauteur des maisons sises sur les terrains voisins au Sud et à l'Est du terrain. Une dérogation à cet article est donc demandée. Cette dérogation est justifiée par les éléments suivants :

- Grâce à un jeu d'étages en recul, les bâtiments projetés permettent une liaison harmonieuse entre les gabarits des maisons au Sud et à l'Est du terrain, et les gabarits plus élevés du projet du « Clos de la Charmerie » et de l'Institut Pasteur ;
- Les bâtiments s'inscrivent dans le volume délimité par une droite tracée à partir de la limite mitoyenne, selon un angle de 45 d° par rapport à l'horizontale ; cette implantation à une distance appropriée des limites du terrain permet que la hauteur des bâtiments n'ait pas d'incidence sur l'ensoleillement et l'éclairage des maisons voisines ; leur intimité est également préservée par l'absence de vues directes et plongeantes ;
- Le fait de regrouper les habitations en 3 bâtiments plus élevés permet une utilisation plus parcimonieuse du sol permettant de limiter le déboisement et d'aménager des espaces verts intéressants d'un point de vue environnemental et esthétique.
- La haute performance énergétique des bâtiments requiert plus de place pour les installations techniques (gaines, faux-plafond, qualité acoustique, absence de ponts thermiques,...), ce qui augmente la hauteur des bâtiments.
- Une belle hauteur sous plafond a été prévue dans les logements, afin de leur conférer de meilleures normes d'habitabilité ;

Enfin, la hauteur des bâtiments projetés qui a été prise en compte (13,48 m) pour déterminer si la hauteur moyenne des constructions environnante est dépassée, comprend bien les étages techniques. S'agissant de toitures plates, les cabanons techniques sont intégrés dans un volume au-dessus du dernier étage. Ce volume s'inscrit dans le triangle qu'aurait formé des pans de toiture à 45 d°. Pour autant que de besoin, une dérogation à l'article 8, §3 est également demandée sur ce point, et peut se justifier au regard des spécificités des lieux évoquées plus haut ;

En ce qui concerne les aménagements des abords et de la zone de recul :

- Le titre I du RRU distingue trois zones dans les abords (cfr. définitions à l'article 2) :
 - La zone de recul, située entre l'alignement (limite entre la propriété privée et la voirie publique) et le front de bâtisse (façades avant des bâtiments) ;
 - La zone de retrait latéral, située entre la limite mitoyenne latérale et la façade latérale du bâtiment ;
 - La zone de cour et jardins, qui représente le solde du terrain non bâti hors sol.
- En l'espèce, dans le projet tel que présenté, ces zones peuvent être délimitées comme suit :
 - 8.946 m² zone de cours et jardins
 - 4.285 m² zone de retrait latéral
 - 2.224 m² zone de recul

○ Zone de recul :

En l'espèce, la zone de recul est plantée et en pleine terre, à l'exception de constructions accessoires à l'entrée de l'immeuble : accès aux garages souterrains et un édicule accueillant une cabine à haute tension (Sibelga), qui servira également de support aux numéros de police et d'abri vélo ;

Le front arboré qui sera restauré le long de l'Avenue Dolez, sera constitué de nouvelles essences sélectionnées pour leur qualité esthétique et leur rôle de support pour la biodiversité (voir plan d'aménagement paysager). Une levée (monticules allongés) sous forme de « haies normandes » sera constituée au front du site afin d'augmenter la biodiversité du site réaménagé.

Des emplacements de stationnement sont prévus le long de la voirie d'accès aux garages souterrains, pour accueillir les visiteurs. Une dérogation est donc demandée à cet égard. L'aménagement de ces emplacements dans la zone de recul permet d'éviter que les visiteurs ne stationnent dans la rue Dolez, rompant ainsi la continuité verte qui la caractérise. Ainsi, une lisière verte (constituée de « Haie Normandes », d'arbustes et d'arbres), est maintenue le long de l'avenue Dolez, les emplacements extérieurs, dont le revêtement est perméable, étant cachés et intégrés derrière celle-ci.

○ Zone de retrait latéral et zone de cours et jardins

Pour rappel cet article concerne tout la partie non bâtie du terrain située à l'arrière et sur le côté des bâtiments projetés. Le projet rencontre pleinement son prescrit.

Le projet propose un aménagement qui débute avec l'abatage de la plupart des arbres à l'EST du terrain (voir plan du périmètre d'abatage, il y a 86 arbres abattus) sis entre l'avenue Dolez et le futur chemin vicinal. En effet, après une étude approfondie du site, il apparaît que la flore actuelle est née spontanément sur un terrain de remblais. Cette flore, dominée par Acer Pseudoplatanus (érable sycomore) et accessoirement Roninia

Pseudoacacia (Robinier faux accacia), propose peu de diversité et surtout n'offre que peu de support à la biodiversité animale. L'abattage des arbres va permettre la plantation de nouvelles essences plus diversifiées et favorables à la faune (voir plan d'aménagement paysager).

Enfin, la zone au départ des constructions jusqu'au futur chemin vicinal sera aménagée de manière progressive. Une lisière étagée va démarrer avec douceur au départ des jardins privatifs des appartements : Une prairie va progressivement passer à des massifs d'arbustes, puis d'arbres de taille moyenne et enfin se raccorder à la forêt existante au-delà du nouveau chemin vicinal. A partir de la promenade, nous aurons d'une part une vision partiellement dégagée vers les nouvelles constructions, et d'autre part une vision progressive vers les arbres existants.

Par ailleurs, la zone de cours et jardins doit comporter, aux termes de l'article 13 du titre I du RRU, une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface, en pleine terre et plantée.

En l'espèce, le terrain fait une surface totale de plus de 17.000 m² et la surface imperméable (y compris le recouvrement du parking sous-sol de 60 centimètres de substrat) est de moins de 4.700 m². Il y a donc un solde 70% du terrain qui est perméable.

La zone de cours et jardins proprement dite, telle que définie à l'article 2 du RRU (c'est-à-dire excluant la zone de recul et la zone de retrait latéral) présente quant à elle une superficie de 8.946 m² (dont 84 m² sur les parkings sous-sol). 99 % de cette superficie est en pleine terre et non imperméable, de sorte que l'article 13 est respecté.

Notons également que l'article 13 du titre I du RRU impose que les toitures plates non accessibles de plus de 100 m² soient aménagées en toitures verdurisées, ce qui est bien le cas dans le projet.

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

- Art. 237 Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;

La demande se situe dans le périmètre de protection du "Kriekenboom" - 364 avenue Dolez - arrêté de classement du 22/09/1994. Ce bâtiment classé en 1994 a subi d'importants dégâts suite à un incendie et a été pratiquement intégralement reconstruit. Cette nouvelle construction revêt peu de qualités architecturales ou Patrimoniales.

Le projet, conservant une importante frondaison paysagère et plantée d'arbres, entre les nouveaux bâtiments et la rue, n'aura pas d'impact sur le bien précité. Au contraire, il améliore les qualités paysagères des perspectives urbaines de l'avenue Dolez à cet endroit ;

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

- Dans un souci d'une meilleure transition entre le projet et l'environnement bâti de l'avenue Dolez, ainsi que dans le respect de sa typologie bâtie, réduire significativement la profondeur du bâtiment A (Nord) jusqu'à l'axe 3, en ce compris l'emprise du parking souterrain et adapter le programme en conséquence ;
- Marquer de manière plus significative la transition entre la maison unifamiliale et le reste de l'immeuble A (décrochements, retraits, écartements, ...) ;
- Favoriser des logements traversants Nord / Sud en lieu et place de logements majoritairement mono - orientés soit au Nord, soit au Sud ;
- Assurer un meilleur équilibre entre les logements à 2 et à 3 chambres et limiter les logements de 1 chambre ou les studios, afin de pouvoir favoriser l'intégration de familles sur le site ;
- Maintenir les lisières existantes du site en bordure de l'avenue Dolez, à titre transitoire, avant que les haies normandes n'aient atteint les dimensions requises ;
- Répondre aux objections et remarques émises par l'IBGE (impact zone Natura 2000), et notamment :
 - Mesures d'atténuation à prendre pour le chantier (voir avis du 19/05/2015) ;
 - Mesures d'atténuation à prendre en phase d'exploitation :
 - Ne pas utiliser des produits phytosanitaires sur les surfaces perméables du site ;
 - Ne pas utiliser des espèces exotiques invasives pour l'aménagement des jardins et espaces verts du projet ;
 - Utiliser de préférence des espèces indigènes pour l'aménagement du site, tout en tenant compte des caractéristiques du milieu et utiliser des revêtements chimiquement neutres comme par exemple du porphyre concassé ;

- Installer un dispositif d'éclairage adapté sur l'ensemble du site afin de limiter le nombre de luminaires à un minimum et de faire usage d'un éclairage sans émission dans le spectre UV et, de préférence, de couleur ambre ;
- Orienter la projection lumineuse dans dispositifs d'éclairage vers le bas (et non vers le haut, ni vers la lisière du bois) afin de ne pas éliminer les corridors potentiels qu'utilisent les animaux nocturnes ;
- S'assurer que les clôtures permettent le passage de la petite faune, par exemple en laissant un passage de 10 cm dans le bas ;
- Les aménagements prévus pour le nouveau sentier devront être discutés en concertation avec la Division Espaces verts de l'IBGE ;
- Veiller à ce que l'aménagement prévu du site soit cohérent avec l'aménagement de la prairie voisine qui sera réalisé par l'IBGE (Division Espaces Verts), les points d'attention étant en particulier :
 - Le changement attendu du nombre d'usagers vu qu'une connexion directe avec l'avenue des Pâturins sera réalisée ;
 - L'aménagement et la localisation du chemin vicinal à déplacer en fonction de la position du chemin prévu dans le projet d'aménagement de la prairie ;
- Gestion des eaux pluviales sur le site :
 - Récupérer les eaux de toiture pour alimenter une citerne de récupération alimentant les wc, machines à laver, Pour évaluer la faisabilité de cette technique, il est nécessaire de calculer les volumes récupérés en fonction des superficies de toitures, et les volumes nécessaires pour répondre aux besoins des occupants ;
 - Dans le cas où cette technique ne pourrait être réalisée pour cause de volumes récupérés insuffisants pour répondre à la demande en eau des occupants, les toitures doivent être aménagées en toitures vertes pour tamponner les eaux pluviales ;
 - Les trop-pleins des 2 bassins d'orage devront être connectés vers le talweg longeant la propriété. Ce talweg fera également l'objet d'un aménagement en plantant des espèces végétales épurantes. Ceci garantira une phytoépuration et assurera une qualité de l'eau suffisante dirigée vers le vallon. Le tracé de ce talweg ne passant pas par les zones de sol polluées, l'infiltration peut y être réalisée sans risque. Le passage des eaux pluviales le long de ce fossé permet donc également une infiltration progressive favorable des eaux ;
 - Remettre une proposition relative à l'aménagement planté du talweg à l'attention des départements Eau et Biodiversité (Natura 2000) de l'IBGE ainsi qu'à la Commune d'Uccle. Cette proposition tiendra compte de la zone tampon avec la zone Natura 2000 et du besoin en plantes phyto – épuratrices ;
- Répondre aux conditions émises par le Service technique de la Voirie, Service de l'Environnement (sachant que cet avis précise certaines conditions émises par l'IBGE et sont à interpréter cumulativement) et par le Service Vert, dans leurs avis respectifs.

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de la demande et la typologie retenue peuvent s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce qu'elles permettent un meilleur respect tant de l'environnement bâti que des aménagements paysagers de zones vertes à haute valeur biologique ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la densité du projet sera sensiblement réduite ;
- d'atténuer des dérogations de la demande telle qu'introduite ;

Considérant néanmoins que ces modifications sont telles que les plans modifiés doivent être soumis à l'avis de la Commission de Concertation ;

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 14/10/2015
objet n° 21

Dossier 16-42368-2015 et PE 9406- Enquête n° 185/15

Demandeur : Société momentanée ENGELAND (Besix RED S.A. – Matexi Projects N.V.) – c/o Monsieur Laurent Graas

Situation : Rue Engeland - Chemin du Puits

Objet : la construction d'un immeuble de 34 appartements et 43 emplacements de parking (lot C1)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande mixte de permis d'urbanisme n° 16-42158-2015 et de permis d'environnement n° 9406 introduites conjointement le 05/12/2014 auprès de l'AATL – DU, et auprès de l'IBGE, par la Société momentanée Engeland, formée des S.A. Besix Real Estate Development & Matexi Projects - c/o Monsieur Laurent Graas et visant la construction d'un immeuble de 34 appartements et 43 emplacements de parking sur le bien sis rue Engeland – chemin du Puits (lot C1) du permis de lotir 476bis ;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n° C1 du permis de lotir n°476 bis - Délivré le 08/02/2011 et notifié le 20/04/2011 par le Collège des Bourgmestre et Échevins, non périmé pour le lot sur lequel porte la demande, et se conforme à ce permis de lotir ;

2 : Evaluation préalable des incidences

Considérant que la demande telle qu'introduite est soumise à évaluation des incidences sous forme d'un rapport d'incidence, les actes et travaux projetés ressortant de la rubrique 26 de l'annexe B du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) ;

Considérant que l'AATL – DU a déclaré le rapport d'incidences joint à la demande conforme et complet en date du 13/07/2015 ;

Considérant qu'aucune circonstance exceptionnelle ne justifie que la demande soit soumise à une étude d'incidences en application de l'article 148, §1^{er} du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) ;

3 : 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 :

- application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte) – PE 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement ;
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques) ;
- dérogation (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de hauteur d'une construction isolée – article 8 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2015 au 21/09/2015 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 Comité de Quartier Plateau Engeland, fait des observations et remarques suivantes :

1) Parkings couverts en sous-sol et sens de l'entrée et de la sortie.

La circulation d'entrée et de sortie de l'immeuble du lot C1 s'effectue vers le Nord, ce qui accroît encore la pression de la circulation automobile par l'avenue de l'Hélianthe et la rue Engeland à forte pente, jugée dangereuse d'accès par l'Etude d'incidences.

Ils espèrent que l'avis de la Commission de Concertation du 9 septembre 2015 sera suivi et occasionnera le déplacement des accès parkings des immeubles C2 et C3 vers le sud.

Cette configuration d'accès, recommandée par la Commission de concertation rétablit tout juste l'équilibre entre le nombre de logements desservis de part et d'autre de la placette centrale.

Si le permis ne devait pas suivre l'avis de la commission, ils demandent que l'opportunité (ou les inconvénients) de la création de la place piétonne soit réévaluée ainsi que le déplacement des plots vers l'aval.

La configuration de circulation adoptée dans le permis d'urbanisme des voiries du lotissement, à savoir la séparation de la circulation en deux parties de part et d'autre de la placette centrale, non accessible aux véhicules, n'a pas fait l'objet d'une étude d'incidences, l'étude a rejeté cette option, jugée inadéquate, car ne résolvant pas les problèmes posés par la configuration des rues aux alentours.

Etude d'incidences. B1.118 « *Par ailleurs ils écartent d'office une alternative qui consisterait à « couper le projet en deux » en prévoyant une entrée/sortie du projet par Hélianthe et une autre entrée/sortie du même projet par Hélianthe/Gazelle. Cette alternative constitue une variante partielle de l'alternative, pas d'accès par Hélianthe examinée ci-dessous et en présente les mêmes inconvénients, en terme de fractionnement, par la création de culs de sac. »*

2) Rapport d'incidences : mobilité

Le rapport d'incidence mentionne en son point 1.1.4 : projets aux alentours : « Il n'y a pas de projet d'importance significative aux alentours »

Cette affirmation est bien sûr erronée. Ils relèvent en effet : construction de 4 maisons dans le goulet Engeland ; construction d'un immeuble de 25 appartements au bas du goulet Engeland et le bien connu projet Courses/Charmeraie ; sans parler du récent projet de 64 logements soumis à enquête récemment dans le bois des Pâturins/av Dolez.

Le rapport sur le comptage des véhicules pour évaluer les incidences du trafic date de 2010 et n'a pas été réévalué en 2015, ce qui donne une vision tronquée des incidences en matière de mobilité. Il est curieux de constater que le comptage de 2010 aux heures de pointe était inférieur à celui de 2004, alors qu'il était fortement supérieur en dehors des heures de pointe. Ce comptage ne leur paraît pas significatif. Les habitants peuvent témoigner que des bouchons sont quotidiens aux heures de pointe du matin sur ces carrefours déjà maintenant.

Ceci aura un impact sur la mobilité qui est ignoré par le rapport d'incidences joint au dossier.

Ce même rapport d'incidences surestime la fréquence des transports en communs et sous-estime ainsi le probable recours potentiel à la voiture.

Elle affirme une fréquence de 9 bus par heure sur la ligne 43. Ceci est vrai à partir de l'arrêt Homborch mais non aux arrêts Pasteur et Gazelle où seulement 3 ou 4 bus passent par heure (5 h aux heures de pointe scolaire en semaine). Ce sont ces arrêts, souligne l'étude, qui est accessibles à pied depuis le lotissement à une distance de moins de 300m.

3) Respect de la Zone verte et de la prescription 10 du PRAS.

La prescription du PRAS Zone verte dit : « ces zones sont destinées à la conservation et à la régénération du milieu naturel et constituent les éléments essentiels du paysage. Ne peuvent être autorisés que les actes et travaux strictement nécessaires à l'affectation de ces zones ». Pour le creusement des parkings en sous-sol, des fouilles doivent être exécutées dans la zone verte. Ceci est contraire au PRAS.

4) Chantier et respect du sens du trafic des camions.

Les camions passent par l'avenue de l'Hélianthe et la rue Engeland à forte pente, au lieu d'emprunter comme prévu l'entrée de la voirie côté Sud par Engeland/Gazelle. Le charroi est important et la taille des camions les oblige à effectuer des marches arrière dangereuses étant donné la configuration des voiries et la circulation des riverains. Ils demandent expressément que soit respectée la recommandation de l'étude d'incidences qui considère que l'accès par Engeland/Gazelle doit être respecté **de manière impérative**.

Le rapport d'incidences du présent projet, page 42, précise que l'accès au chantier par l'avenue de l'Hélianthe sera **limité** comme prévu dans l'étude d'incidences, alors que l'étude d'incidences demandait de l'interdire !

E.I B1.114 « *La rue Engeland, depuis le carrefour Engeland/Homborchveld jusqu'à l'avenue de la Gazelle ne peut en raison de sa configuration (étroitesse, forte pente) supporter un trafic de camions soutenu. D'après l'auteur de projet, les véhicules de chantier accèderont au site par l'entrée rue Engeland, près du carrefour Engeland/Gazelle, afin de ne pas passer par ces portions difficiles.*

Ils supposeront au vu du caractère indispensable de cette prescription que l'unique accès au site se fera effectivement par le carrefour Engeland/Gazelle.

Ils soulignent cependant que cela ne figure pas dans les prescriptions mais devra impérativement figurer dans le cahier des charges. »

5) Eaux pluviales et lagunage

L'immeuble possédera un réservoir tampon dont le trop-plein se déversera dans le réseau public d'égout d'eaux pluviales. Celui-ci devrait se déverser dans le lot H comportant entre autres une zone de lagunage. Les bassins secs (lagunages) étaient prévus en phase 1 et devraient recevoir les eaux d'écoulement de voirie pour infiltration et épuration dans le sol.

6) Protection des quelques arbres à maintenir.

Ils constatent que la protection efficace de ces arbres par des planches contre les troncs n'est toujours pas assurée. Il suffit d'un choc d'un engin de chantier pour endommager le tronc et mettre la vie de l'arbre en péril.

4 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

05/12/2014 : dépôt de la demande de permis d'urbanisme auprès de l'AATL – DU ;

05/12/2014 : dépôt de la demande de permis d'environnement auprès de l'IBGE ;

16/03/2015 : accusé de réception d'un dossier complet de demande de permis d'environnement, et sollicitation d'avis au Collège des Bourgmestre et Échevins ;

08/06/2015 : accusé de réception d'un dossier complet de demande de permis d'urbanisme par le fonctionnaire délégué, et sollicitation d'avis au Collège des Bourgmestre et Échevins ;

13/07/2015 : accusé de réception de dossier complet et conforme du rapport d'incidences, émis par l'AATL – DU ;

07/09/2015 au 21/09/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

07/10/2015 : séance publique de la Commission de concertation et report de son avis ;

Considérant que l'avis du service technique communal de la Voirie, sollicité le 02/10/2015, n'est pas encore réceptionné à ce jour ;

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir l'avis de Vivaqua émis le 21/09/2015 ;

5 : Description situation existante

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

- Le site sur lequel porte la demande s'inscrit dans l'aire géographique du Permis de Lotir 476 bis, délivré le 08/02/2011, et qui prévoit notamment la construction de 298 logements sous forme de 60 maisons unifamiliales et de 11 lots pour immeubles à appartements ;
- L'aire géographique du Permis de Lotir n° 476 bis s'inscrit dans le Sud du territoire de la Commune d'Uccle, au Sud de la zone verte à haute valeur biologique du Plateau Engeland, à l'Ouest du site de l'Institut Pasteur, et à l'Est d'un quartier résidentiel ;
- Le site couvert par la zone d'habitation à prédominance résidentielle du Permis de Lotir ne compte pas d'arbres remarquables. Le permis de Lotir prescrit, notamment, un plan paysager de replantation ;
- Le site est bordé par l'avenue de l'Hélianthe, le chemin du Puits et la rue Engeland et son carrefour avec l'avenue de la Gazelle. Il se trouve dès lors à plus de 60 mètres de la zone Natura 2000 la plus proche (Engeland) ;
- Les constructions implantées le long de ces voiries sont des habitations uni ou bi familiales, de gabarit généralement R + 2 + toiture à versants, ou R + 1 + toiture à versants pour la partie à proximité de la zone piétonne du chemin du Puits ;
- Le permis de lotir précité, d'une superficie de 11,5 ha, dont 6,4 ha en zone d'habitation à prédominance résidentielle, compte également 5,1 ha réservés en zone verte ou en zone verte à haute valeur biologique. Le lot C1, situé au cœur du Permis de Lotir, présente une superficie de 2.779 m² ;
- Le permis d'urbanisme pour la réalisation des voiries et des infrastructures techniques du lotissement a été délivré le 18/03/2013 et a été mis en œuvre. Suite à cet octroi, la zone faisant l'objet de la demande a été défrichée ;
- Le permis de lotir prévoit également l'élargissement partiel du Chemin du Puits, dont les travaux sont en cours ;
- L'urbanisation du site, outre la réalisation des voiries, est entamée par le biais de la présente demande de permis d'urbanisme, ainsi que par le dépôt d'une demande de permis d'urbanisme mixte et d'environnement pour les lots C2 et C3 (42 logements et 54 emplacements de parkings) récemment soumis à enquête publique et à l'avis de la Commission de Concertation du 09/09/2015, et de 4 permis d'urbanisme, délivrés, pour la construction de 18 maisons unifamiliales réparties sur les lots M1 à M18 ;
- Le lot C1 du permis de lotir sur lequel porte la demande est desservi par les 2 branches de la voirie du lotissement via la placette située entre les 2 branches de voiries prévues par le permis de lotir. Conformément au permis d'urbanisme pour la réalisation des voiries et des

infrastructures techniques du lotissement délivré le 18/03/2013, cette placette n'est accessible que par les véhicules de secours, d'entretien et de déménagement ;

- Conformément au permis de lotir 476 bis, l'utilisation du site va changer. Actuellement, le site est une propriété privée non accessible au public ; le terrain du lotissement est clôturé. Le lot C1 sera privé à l'exception du chemin joignant le lot F (zone de parc au Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013), cédé à la Commune comme parc public)

6 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite propose la construction d'un immeuble de 34 appartements, comprenant un parking en sous-sol de 43 emplacements, ainsi que l'aménagement de 34 emplacements pour vélos, et des emplacements de parcage à l'air libre en voirie du lotissement, et prévoit notamment 1 construction sous forme d'immeuble, et dont le gabarit varie de R + 2 + T à R + 3 + T ;

Considérant que :

- L'immeuble est divisé en 4 sous-unités (A, B, C ou D) directement accessibles depuis la place centrale et, de ce fait, par 4 entrées et 4 noyaux de circulation. Les entrées étant situées au niveau de la voirie, les rez-de-chaussée sont greffés sur l'esplanade avec des entrées piétonnes qui sont alors de plain-pied, et accessibles aux PMR, sans que des rampes ne soient nécessaires ;
- L'accès du parking en-sous-sol est situé du côté de la branche de voirie Nord qui mène à l'avenue de l'Hélianthe ;
- La répartition des logements est la suivante :
 - 22 logements de 2 chambres à coucher (61%) ;
 - 12 logements de 3 chambres à coucher (33%) ;
 - 2 logements de 4 chambres à coucher (6%) ;
 - 9 logements au rez, 9 logements au 1^{er} étage, 9 logements au 2^{ème} étage, 6 logements au 3^{ème} étage et 1 logement au 4^{ème} étage ;
- Le projet réserve 6 logements moyens conventionnés sur les 40 qu'impose le permis de lotir au titre de charge d'urbanisme, et ce qui permet au projet de comporter une certaine mixité sociale favorable. Ces logements, représentés aux plans de réalisation généraux, sont répartis au sein de l'immeuble et comptent :
 - 4 logements de 2 chambres à coucher ;
 - 2 logements de 3 chambres à coucher ;
- La taille moyenne des logements est de 127 m² et ils présentent de belles de qualités d'habitabilité et sont bien orientés. Tous les logements du rez-de-chaussée comprennent un jardin et une terrasse. Tous les logements des étages disposent au moins d'un balcon ou d'une terrasse. Les locaux de séjour sont essentiellement situés vers l'Ouest, orientés vers la zone verte (lot F) du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013). Les chambres à coucher sont majoritairement orientées vers la rue, à l'Est ;
- La superficie de planchers du projet est de 4.349 m² (hors sol), pour un rapport P/S de 1,56. L'emprise de la construction est de 1.323 m² et le taux d'emprise est de 47% ;
- Le local pour vélos comprend, en tout, 34 emplacements et est accessible par la rampe d'accès ou par le parking souterrain ;
- Le projet comporte également 34 caves individuelles ;
- En ce qui concerne les impacts sur la mobilité, et au vu du rapport d'incidences joint à la demande, les comptages réalisés lors de l'étude d'incidences relative à l'instruction du Permis de Lotir en 2004, ont été réévalués par de nouveaux comptages effectués le 18/11/2010. Les résultats des comptages réalisés en 2010 montrent des flux moyens globaux sur les heures de pointe légèrement inférieurs (et une seule fois supérieur) à ceux mentionnés dans l'étude d'incidences, ce qui permet de conclure que les conditions dans les carrefours proches en 2010 sont bien les mêmes que celles constatées dans l'étude d'incidences ;
- En ce qui concerne le régime de stationnement, toujours au vu du rapport d'incidences joint à la demande, il n'a pas changé aux alentours du lotissement depuis la réalisation de l'étude d'incidences, tandis que la note explicative jointe à la demande spécifie que la desserte en transports en commun a changé aux alentours directs du site (balance entre la perte de fréquence due à la disparition du terminus du 38 et augmentation de la fréquence du bus 43) ;

7 : Motivation sur la demande

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

- Le projet s'inscrit dans le cadre d'un développement immobilier de 298 logements, répondant aux objectifs du permis de lotir et du permis délivré pour la réalisation des voiries et des infrastructures ;

- C'est au niveau de l'étude de la demande de permis de lotir, de son instruction et de l'étude d'incidences, que les choix relatifs à l'implantation, au gabarit, à la gestion des eaux, mais également à l'impact en matière de mobilité ont été envisagés. Dès lors, la grande majorité des choix et solutions ont été fixés dans le permis de lotir ;
- Le projet opte pour des volumétries simples qui s'insèrent dans le gabarit maximal défini dans le permis de lotir, à savoir R + 2 + T à R + 3 + T (ponctuellement à l'angle) ;
- Le bâtiment est implanté sur les alignements côté voirie en contrebas de la place centrale et présente des toitures plates, qui outre leur aspect contemporain, permettent de limiter l'impact visuel depuis l'alentour, les acrotères étant plus bas en altimétrie que ne le seraient les faitières de toitures à versants. Ces toitures plates sont largement verdurisées lorsqu'elles ne sont pas accessibles, pour une intégration paysagère dans le cadre urbain et végétal environnant ;
- Les façades du côté de la voirie sont implantées en léger recul de l'alignement, avec des reculs partiels marquant les entrées, ou oriels, qui leur donnent un relief et un rythme à travers la trame horizontale des balcons et la trame verticale des baies de fenêtres superposées ;
- Les façades pignons sont également composées en fonction de leur situation, notamment le pignon sud qui marque la transition avec les futures maisons des lots M 32 à M 36 ;
- Les façades principales sont définies sur les limites pour une lecture claire du front de bâtisse et un encadrement homogène de la place centrale toute proche, au cœur du lotissement ;
- Les jardins privatifs sont délimités par des haies et accessibles via des portillons pour assurer l'entretien. Ils sont situés en partie au-dessus des constructions débordantes en sous-sol (parkings) avec une épaisseur de terre de minimum 80 centimètres. Les jardins arrières donnent accès à une zone paysagère commune située en contrebas et jouxtant la zone verte du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) ;

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

- Le site faisant l'objet de la demande est situé à l'Est des maisons d'habitation existantes du Chemin du Puits, et à une distance importante de celles – ci (de l'ordre de 60 mètres), ce qui permet de justifier que les gabarits proposés n'auront pas d'incidence sur l'ensoleillement de ces maisons ;
- Les logements sont répartis sur tous les étages avec les locaux de séjour généralement situés vers le Sud et l'Ouest, la plupart orientés vers les jardins arrières (zone verte du lot F). Les chambres sont majoritairement situées du côté de la voirie ou de la placette, au Nord - l'Est. En toiture, les logements bénéficient de grandes terrasses grâce aux volumes en retrait. Le solde des toitures plates et aménagé en toiture végétalisée ;
- Au rez-de-chaussée, chaque logement bénéficie d'un jardin privatif délimité par un jeu de murets bas et de haies pour reprendre les différences de niveaux avec le terrain naturel et le chemin piétonnier situé à l'arrière. Chaque jardin est accessible de l'extérieur via un portillon pour en assurer l'entretien ;
- En ce qui concerne les matériaux :
 - Les rez-de-chaussée des façades sont conçus pour donner à l'immeuble un socle visuel bien marqué, qui est revêtu de pierre naturelle ;
 - Les façades sont revêtues de brique de parement de ton gris-beige, avec un appareillage de briques présentant, sur certaines parties des façades, des rangées de briques en saillie. Cet appareillage différent permet de créer, par jeux d'ombres engendrés, des nuances de teintes ;
 - Les ouvertures de baies sont généreusement vitrées. Là où la situation l'impose, les châssis ou les terrasses sont munis de garde-corps métalliques ajourés dont certains sont composés de verre feuilleté selon 2 typologies distinctes ;
 - Un brise-soleil ajouré surplombe toutes les façades des appartements du dernier étage, afin de lutter contre la surchauffe et couronner le bâtiment, par la même occasion ;
 - Les parties du sous-sol débordant de la zone de bâtisse du rez-de-chaussée sont recouvertes de 80 centimètres de terre, ou de terrasses d'agrément à l'usage des logements ;
- Le volume des déblais est estimé à 5.000 m³ (un coefficient de foisonnement de 1,5 non compris). Dès lors qu'il n'est pas prévu de réutiliser ces terres sur place, elles seront évacuées, ce que prévoyait l'étude d'incidences lors de l'élaboration du Permis de Lotir ;
- Conformément aux prescriptions du permis de lotir, les arbres existants sur le site avant réalisation du lotissement et destinés à être supprimés, ne l'ont été qu'au fur et à mesure des travaux. Néanmoins, le permis de lotir impose de conserver des arbres situés entre les lots C1 et C2 sur la placette (voir dossier à l'instruction 16-42157-2015).

Par ailleurs aucun arbre du site ou situé à proximité n'est repris à l'inventaire. La présente demande de permis d'urbanisme comprend un plan d'abattage des arbres ainsi qu'un plan paysagers de replantations ;

- Le projet respecte le permis de lotir au sujet des zones de cours et jardins et des zones de recul. De plus, il prévoit 563 m² de toitures verdurisées extensives ;
- Le nombre d'emplacements de parcage prévu correspond au minimum prévu par les prescriptions du permis de lotir, voire légèrement plus ;
- L'implantation du sous-sol profite du relief afin d'éviter une rampe d'accès au parking, de permettre un accès aisé au local pour vélos, et de pouvoir facilement manoeuvrer les containers à déchets. Par contre, cet accès est localisé dans la perspective directe de l'entrée du site du côté de l'avenue de l'Hélianthe, alors que le flux de véhicules de cet immeuble pourrait être évacué par le côté haut du site, dans un souci de meilleure répartition des incidences. En effet, en ce qui concerne l'accès du parking en sous-sol, le permis de lotir n'impose rien quant à sa localisation, mais l'étude d'incidences a recommandé une répartition des accès entre les deux voiries qui mènent au site. La solution retenue répond donc à une logique de taux d'emprise en sous-sol à ne pas dépasser, mais ne veille pas à une bonne intégration dans le paysage urbanistique, cette disposition accentue notamment l'impact visuel de la porte de parking depuis l'espace public, en recul sous le pignon Nord. Cette logique ne répond cependant pas à la recommandation d'assurer une répartition du trafic entre les deux voiries d'accès au site. Il s'indique d'étudier l'accès au parking par le pignon Sud, ce qui n'engendrera pas de modification au niveau de la répartition des logements, vu que le sous-sol est largement débordant du reste de l'immeuble à cet endroit. De plus, la hauteur libre du parking étant de 5 mètres à son extrémité, une étude de celui-ci par paliers successifs aura tendance à diminuer l'importance de la rampe d'accès ;
- L'étude d'incidences n'avait pas considéré que la placette fût inaccessible aux véhicules. Cette solution a été introduite dans le projet au stade du permis d'urbanisme pour la voirie et la disposition des lieux empêche un accès au sous-sol du projet d'immeuble C1 du côté Sud, ce qui doit être maintenu dans un souci de qualité de l'espace public. L'étude considérant que les automobilistes avaient le choix d'emprunter une branche ou l'autre en fonction des différentes alternatives considérées (à double sens, à sens unique total ou partiel). L'étude a donc envisagé des flux qui sont plus élevés, selon les cas de figures, que ceux générés par le projet actuel ;
- Le projet respecte le nombre d'emplacements de stationnement prévus dans le permis de lotir 476 bis, soit 43 emplacements de parcage couverts pour voitures dont 2 emplacements pour PMR, pour 34 logements, soit un ratio de 1,26 emplacement par logement, alors que le permis de lotir impose un minimum de 1,25 emplacement par logement. Le projet ne prévoit pas d'emplacements pour motos dans le parking en sous-sol, ce qu'il s'indique d'implanter dans un souci de favoriser les moyens de locomotion alternatifs. Le permis d'urbanisme de voirie délivré prévoit des emplacements de parcage à l'air libre, et ce afin de pouvoir accueillir les visiteurs. Les options du projet répondent aux objectifs de l'étude d'incidences élaborées lors de l'instruction du permis de lotir ;
- En ce qui concerne la favorisation de la mobilité douce, le local pour vélos sont situé au sous-sol de l'immeuble, avec un accès direct vers l'extérieur par la rampe de parking. De plus, la voirie comprend 13 emplacements pour vélos à proximité directe, qui pourront être utilisés par les visiteurs des futurs habitants du projet et des futurs bâtiments du lotissement ;
- Sur base d'une occupation moyenne par logement, le bâtiment accueillerait 103 personnes et la quantité de déchets liée est estimée à 4.200 litres. Le projet prévoit la création d'un local pour le stockage de ces déchets, d'une capacité de 8 containers de 1.100 litres chacun, ce qui représente une capacité de 8.800 litres. Le local « déchets » est situé quasi de plein pied par rapport à l'extérieur, via un local d'attente aéré et une courte rampe de 6% ;
- En ce qui concerne la gestion des eaux de pluie, le projet prévoit :
 - 2 citernes d'eau de pluie d'une capacité totale de 40 m³ situées sous le sous – sol ;
 - 1 citerne tampon infiltrante in situ de 45 m³ (sur une surface infiltrante de 44,64 m², soit 8,93 m² par tranche de 10.000 litres) également située dans la zone de recul ;
 - Le trop plein dirige les eaux vers le réseau d'égout d'eaux pluviales établi en voirie publique et ces eaux sont dirigées vers le lot H du site, lequel prévoit un système de rétention et d'infiltration des eaux de ruissellement d'une partie du lotissement ;
 - Les toitures verdurisées extensives, d'une superficie de 563 m² auront un effet retardateur sur l'évacuation des eaux de pluie vers le réseau ;

- En ce qui concerne l'évacuation des eaux usées, le projet prévoit un système d'égouttage séparatif de manière à se connecter au réseau séparatif prévu en voirie ;
- Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet a suscité les observations suivantes :
- En ce qui concerne les motifs d'enquête relatif aux aspects suivants :
 - application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte) – PE 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement, et l'application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques), la demande suscite les considérations suivantes :
 - Considérant qu'une demande de permis d'environnement est sollicitée par l'Association Momentanée Engeland, avenue des Communautés 100 à 1200 Bruxelles ayant pour objet un parking couvert et des chaudières, rue Engeland à 1180 Bruxelles ;
 - Considérant que l'enquête publique effectuée du 07/09/2015 au 21/09/2015 inclus a donné lieu à 1 lettre de remarques ;
 - Considérant que :
 - le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
 - le projet prévoit :
 - un parking couvert de 43 emplacements et de 34 emplacements pour vélos ;
 - 2 chaudières de 150 kW;
 - Le rapport du SIAMU comporte de nombreuses remarques ;
 - considérant que le respect des conditions d'exploitation qui seront reprises dans le permis, tend à assurer la protection des biens et des personnes contre les nuisances et dangers que l'exploitation des installations pourrait engendrer ;
 - considérant qu'il s'indique de :
 - respecter les recommandations du SIAMU ;
 - respecter les prescriptions du permis de lotir relatives aux types de plantations ;
 - En ce qui concerne la dérogation (art. 153§2. Al 2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de hauteur d'une construction isolée – article 8, la demande :
 - s'inscrit dans les objectifs du prescrit du Permis de Lotir, lequel prévoit un ensemble de logements sous forme d'immeubles au cœur du site, de sorte à préserver les lisières et abords du terrain, au regard de l'ensemble des maisons d'habitations qui le bordent. À ce titre, ils sont implantés à une distance importante (de l'ordre de 60 mètres) des maisons existantes et s'inscrivent en transition avec les futures maisons du lotissement prévues le long du chemin du Puits ;
 - étant située dans un permis de lotir et conforme à celui-ci en matière de hauteur et de gabarit, n'est pas soumise au RRU cumulativement au permis de lotir ;

8 : 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 :

- Étudier un accès au parking souterrain par le pignon Sud, tout en intégrant la rampe aux aménagements paysagers du reste du site. Le niveau de parkings peut s'intégrer à la pente du terrain en optant pour des paliers successifs pouvant correspondre aux noyaux de circulation ;
- Prévoir un minimum de 8 emplacements pour motos dans le parking du sous – sol ;
- respecter les recommandations du SIAMU ;
- respecter les prescriptions du permis de lotir relatives aux types de plantations ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les objectifs et l'ampleur du projet peuvent s'envisager ;
- d'être accessoires en ce qu'elles permettent de spécifier certains éléments du projet, et notamment une meilleure répartition des flux de voitures au regard de l'ampleur du site ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les recommandations en matière de répartition du trafic issues de l'étude d'incidences environnementales doivent être suivies ;

Considérant également l'instruction parallèle des constructions sur les lots C2 et C3, et qu'il importe, au total de ces 2 procédures dont l'instruction est concomitante, mais non présentées simultanément à la Commission de Concertation, qu'un des 2 parkings souterrains de ces immeubles ait son accès par le Sud du site, en référence notamment à l'annexe F du Permis de

Lotir (prise en compte des réclamations et observations émises au cours de l'enquête publique du 26/11/2005 au 25/12/2005) pour l'avenue de l'Hélianthe en ce qui concerne les accès au site et les flux de circulation, de pair avec le souci de maintenir le caractère piéton de la place centrale du lotissement ;

Considérant que ces modifications garantiront le maintien de la place publique piétonne, dans la composition paysagère du lotissement ;

Considérant que ces modifications répondent également aux objectifs des recommandations transversales issues de l'Étude d'Incidences du permis de lotir (2.2.6), dès lors qu'il s'indique de répartir les flux automobiles équitablement entre les voiries bordant le site et que le projet ne doit pas figer définitivement les solutions évoquées lors de cette étude ;

Que le tronçon pavé de la rue Engeland n'est pas configuré pour pouvoir absorber un surplus non équilibré des flux de circulation des lots C1, C2 et C3 ;

Considérant qu'il s'indique d'assurer le maintien des arbres de la Place publique en évitant tout élargissement de la voirie de ce côté dans le cas d'une hypothèse de traversée de cette place par les véhicules des lots C1, C2 et C3 ;

Que les modifications suggérées ne portent dès lors pas atteinte aux objectifs du Permis d'Urbanisme pour les voiries et infrastructures, délivré et en cours d'exécution ;

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 14/10/2015
objet n° 22

Dossier 16-42307-2015- Enquête n° 194/15

Demandeur : Monsieur Emmanuel Balthazar-Gamma S.A.

Situation : Chaussée d'Alseberg 1157

Objet : la rénovation lourde et l'extension du bâtiment existant

AVIS

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42307-2015 introduite le 10/06/2015 par la S.A. Gamma c/o Monsieur Emmanuel Balthazar et visant la rénovation lourde et l'extension du bâtiment existant sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 1157;

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

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

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

Considérant que la demande est régie par l'article 36 du Titre VI du RRU ;

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

- application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogation au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 – Profondeur qui prescrit « lorsque deux terrains sont bâtis, la construction ne dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde » et
 - non-respect de l'article n°6 – toiture qui prescrit « la toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut »
 - en ce que la rehausse du volume existant arrière (wc) dépasse en profondeur et en hauteur le profil des voisins ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2015 au 21/09/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé.

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- *Messieurs Pierard Olivier, Chaussée de Drogenbos 16, 1180 Uccle et Mekchoucke Larbi, Chaussée de Drogenbos 12, 1180 Uccle, s'inquiètent de l'incidence négative du projet sur l'intimité de leurs jardins et ce au vu des éléments suivants :*
 - *Rapprochement de leurs jardins de la façade arrière de 1m50.*
 - *Rehaussement de la façade arrière de 1m80 permettant l'installation au 2ème étage d'une nouvelle fenêtre de très grande dimension.*
 - *Au 1^{er} étage, remplacement de la petite fenêtre par une porte coulissante de grand gabarit.*
 - *La toiture plate est reprise comme étant inaccessible mais la porte coulissante semble autoriser une modification facile de cette situation.*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10/06/2015 : dépôt de la demande

13/08/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

07/09/2015 au 21/09/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

07/10/2015 : report d'avis 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 est mixte, bâti de maisons en ordre continu implantée à l'alignement ;
- Dans ce quartier, la chaussée est desservie par la ligne de tram 51 de la STIB ;
- L'immeuble n°1157 sur lequel porte la demande présente un gabarit R+1+Toiture à versants et comporte une lucarne en façade avant ;

- La maison voisine de gauche présente une hauteur sous corniche plus haute de 143 cm et la maison voisine de droite présente un gabarit similaire à l'immeuble concerné par la demande ;
- Le bâtiment faisant l'objet de la demande a fait l'objet de nombreuses transformations et par conséquent n'offre plus une façade à rue de qualité :
 - permis d'urbanisme n°16-1468-1925 : maison
 - permis d'urbanisme n° 16-15459-1951 : transformation
 - permis d'urbanisme n°16-17221-1953 : annexe
 - permis d'urbanisme n°16-24758-1966 : modification de façade
 - permis d'urbanisme n°16-28279-1978 : cabinet de toilettes en façade arrière
- Le rez-de-chaussée est affecté à la pharmacie et est construit sur l'ensemble de la parcelle. Le logement à l'étage est accessible depuis le commerce ;

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

- La conservation du programme mixte (pharmacie au rez-de-chaussée et 1 logement aux étages) ;
- La création d'une entrée indépendante pour le logement situé aux étages ;
- La modification de la façade avant ;
- La rehausse (toiture) de l'ensemble de l'immeuble ;
- La modification en profondeur et en hauteur d'une petite annexe existante en façade arrière ;

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

- Le projet améliore l'habitabilité du logement :
 - en lui offrant une entrée séparée du commerce ;
 - en lui offrant un étage sous toit supplémentaire afin d'y inscrire une chambre spacieuse sous une toiture isolée ;
- La proposition en façade avant améliore globalement l'esthétique de cet immeuble :
 - en mettant en œuvre des matériaux de qualité dont notamment seuil en pierre bleue mettant en évidence le châssis de la pharmacie ;
 - en uniformisant l'ensemble de la façade à l'aide d'un enduit de teinte gris clair ;
- Cependant, bien que la devanture commerciale soit davantage épurée à l'aide de grands châssis dont la division permet de marquer le symbole (croix) de l'affectation qui s'y inscrit ; Il y a lieu de limiter la vitrine au rez-de-chaussée et de proposer une nouvelle façade avant délimitant clairement les affectations intérieures.

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

- Bien que le projet offre une nouvelle entrée séparée pour le logement, l'escalier proposé ne peut se concevoir.
- En effet, celui-ci est peu pratique et n'offre pas un aménagement intérieur de qualité, et il y a lieu de prévoir un escalier droit offrant un encombrement plus adapté ;
- La nouvelle façade arrière s'implante dans l'alignement de la façade du voisin de droite et répond donc au prescrit du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation ;
- Le projet prévoit que les plateformes restent inaccessibles. En effet, des garde-corps sont prévus au droit des porte-fenêtres, et de ce fait, aucun préjudice ne sera porté aux propriétés voisines. Remarque : il y a lieu de prévoir une finition esthétique à ces plateformes (toiture verte ou gravillons) ;

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

En ce qui concerne les dérogations au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :

- non-respect de l'article n°4 – Profondeur qui prescrit « lorsque deux terrains sont bâtis, la construction ne dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde »
- non-respect de l'article n°6 – toiture qui prescrit « la toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut »
- la rehausse du volume existant arrière (WC) dépasse en profondeur et en hauteur le profil des voisins ;
- Ce volume (WC) existe en situation existante de droit ;
- La nécessité de le rehausser est lié à une meilleure accessibilité depuis le palier du 1^{ier} étage et peut s'envisager ;
- Le rehaussement n'impactera aucunement les bâtiments voisins

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

- Il y a lieu de limiter la vitrine au rez-de-chaussée et de proposer une nouvelle façade avant délimitant clairement les affectations intérieures.
- prévoir un escalier droit moins encombrant que l'escalier en colimaçon proposé et plus adapté pour donner accès au logement ;
- prévoir une finition esthétique pour les plateformes inaccessibles (toiture verte ou gravillons) ;

Considérant que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la demande est conservée ;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que la finition de la toiture plate, de l'esthétique de la façade avant et l'aménagement intérieur ;
- 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 ;
- 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 présence 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.