

Séance du 16 décembre 2015 / Zitting van 16 december 2015

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 14h00 1) 267/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.518-2015 (art.177)  
Situation : Rue Marianne 34  
Demandeur : M. et Mme GOULET  
(l'extension et la division d'une maison uni-familiale en quatre appartements)
- 14h25 2) 263/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.466-2015  
Situation : Rue Geleystsbeek 47  
Demandeur : M. et Mme Mehdi JAOUADI et Florine PICAUVET  
(la construction d'une maison uni-familiale)
- 14h50 3) – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.562-2015 (art.177)  
Situation : Chaussée de La Hulpe 53  
Demandeur : DROHME-INVEST sa (Culot)  
(le maintien d'une sculpture à l'entrée de l'hippodrome de Boitsfort, pour une durée temporaire de 3 mois)  
(Avis CC uniquement – Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier)
- 15h10 4) 266/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.403-2015  
Situation : Cité du Vert Chasseur 3  
Demandeur : Mme et M. Emily RASSON et Xavier PATRIS  
(la rénovation d'une maison uni-familiale comprenant l'isolation des façades et la pose d'un velux)
- 15h30 5) 264/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.451-2015  
Situation : Rue des Bigarreux 38  
Demandeur : M. et Mme Olivier et Mariamu POLET et MANIRAHU  
(la transformation et agrandissement d'une maison uni-familiale)
- 15h50 6) 256/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.267-2015 (art.177)  
Situation : Chaussée de Saint-Job de 66 à 143 et  
carrefour de Saint-Job - Engeland  
Demandeur : Administration Communale d'Uccle  
(l'aménagement d'un jardin de pluie et d'un mail planté (zone publique inondable), comprenant l'abattage de 124 arbres et la plantation de 127 arbres, l'aménagement d'une nouvelle voirie, la modification du relief, la création de 16 emplacements de parking, et l'implantation de 2 éoliennes hydrauliques)
- ± 16h50 - Divers / Allerlei:  
245/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.427-2015  
Situation : Avenue de Foestraets 19  
Demandeur : M. Frédéric Paul FERREIRA-GAMEIRO  
(la transformation et l'extension d'une habitation isolée : la construction d'une aile annexe (piscine, garage, logement de fonction))  
[\(2<sup>ème</sup> inscription - CC du 18/11/2015 : avis reporté dans l'attente d'une visite des lieux prévue le 25/11/2015 à 11h00\)](#)
- ± 17h30 - Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 16/12/2015**  
**Objet n°1**

**Dossier 16-42518-2015- Enquête n° 267/15**

**Demandeur : Monsieur et Madame GOULET**

**Situation : Rue Marianne 34**

**Objet : l'extension et la division d'une maison unifamiliale en quatre appartements**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42518-2015 introduite le 05/12/2014 par Monsieur et Madame GOULET et visant Rénover et étendre une maison unifamiliale datant de 1937 sur le bien sis rue Marianne, 34;

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

Vu que le bien figure parmi ceux visés par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23/09/2007 et relatifs à l'inscription d'une vigne vierge sur la liste de sauvegarde ;

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

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur d'une construction mitoyenne) qui prescrit « *au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale ne peut dépasser la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde* » en ce que l'extension au rez-de-chaussée s'implante à 1.62 mètre du profil mitoyen voisin de gauche considéré comme le plus profond;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (hauteur d'une construction mitoyenne) qui prescrit « *la toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut* » en ce que l'extension arrière au rez-de-chaussée dépasse en hauteur le profil du mitoyen de droite ;

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

- application des articles 216 et 207 §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit sur la **liste de sauvegarde** (art. 207 §1, alinéa 4 du CoBAT), et inscrit de ce fait d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/11/2015 au 30/11/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation.

En effet, Monsieur Frédéric Goulet, rue Franz Merjay 197, 1050 Bruxelles, joint en annexe une lettre de sa voisine qui agréé son projet, en disant qu'elle ne s'oppose pas au projet.

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

05/12/2014 : dépôt de la demande ;

26/10/2015 : accusé de réception d'un dossier complet par le fonctionnaire délégué et envoi d'un courrier du fonctionnaire délégué au Collège des Bourgmestre et Echevins l'invitant à émettre son avis en application de l'article 177 du CoBAT et à organiser les mesures particulières de publicité ;

16/11/2015 au 30/11/2015 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

16/12/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu l'avis du SIAMU joint à la demande ;

Vu l'avis de la CRMS ;

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

- Le bien sis au n°34 de la rue Marianne et sur lequel porte la demande se situe entre le rond-point Winston Churchill et la rue Joseph Cuyllits ;
- Cet immeuble accueille le programme suivant :
  - en situation existante de droit, le bien comporte des bureaux au rez-de-chaussée ainsi qu'un garage et un logement aux étages ;
  - en situation existante de fait, l'ensemble était occupé par des bureaux ;

- Elle a fait l'objet de transformations moyennant permis d'urbanisme :
  - en 1937 : modification de la façade avant – modification des baies existantes situées à droite de la porte d'entrée pour la création d'un garage ;
  - en 1980 : constructions d'annexes disgracieuses en façade arrière au rez-de-chaussée et changement d'affectation du rez-de-chaussée (initialement pièces de vie de l'habitation) en bureau ;
- Ce bien présente une belle façade avant malgré la modification apportée en 1937 et présente un gabarit R+2 (toiture plate). Les deux maisons mitoyennes présentent des gabarits supérieurs R+3+toiture à versants ;
- Sur le bien se trouve une vigne vierge, objet d'une inscription en tant que site portant sur les biens sis du n°34 au n°40, sur la liste de sauvegarde par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23/09/2007 ;

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

- La demande propose l'aménagement de 4 appartements en lieu et place d'un immeuble comprenant des bureaux au rez-de-chaussée et un logement aux étages répartis comme suit :
  - un appartement 2 chambres au rez-de-chaussée ;
  - un appartement 3 chambres au 1<sup>ier</sup> étage ;
  - un appartement 3 chambres au 2<sup>ième</sup> étage ;
  - un appartement spacieux en duplex 2 chambres + bureau au 3<sup>ième</sup> et 4<sup>ième</sup> étages ;
- L'exploitation d'une partie des espaces habitables au rez-de-chaussée en garage (prolongement du garage afin de placer 2 voitures en enfilade) ;
- La démolition des annexes en façade arrière et la reconstruction d'une extension en façade arrière au rez-de-chaussée ;
- La construction de 2 étages supplémentaires dont le dernier s'implante en recul de 2.00m par rapport à l'alignement de la façade ;

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

- Les nouveaux logements proposés aux étages présentent des aménagements intérieurs de qualité ;
- La situation du bien (proximité du rond-point Churchill/ carrefour Vanderkindere etc.) et la bonne desserte du lieu en transports en commun est compatible avec l'absence de parcage dans l'immeuble pour chacun des logements supplémentaires proposés ;
- Le projet respecte les normes d'habitabilité dictée par le règlement régional d'urbanisme et notamment prévoit des espaces privatifs destinés au rangement ou au stockage, un local à proximité de l'entrée pour les ordures ménagères, un local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants ;

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

**Quant à l'aménagement du rez-de-chaussée :**

- le projet propose de transformer une des principales pièces habitables (côté façade arrière) de cet étage en garage, alors que :
  - cet étage représente le niveau « prestigieux » de cet immeuble du début du siècle passé et offre une belle hauteur sous plafond (3.63 mètres) ;
  - celui-ci a fait l'objet de transformations lors de sa conversion en bureaux et ne présente plus d'éléments architecturaux intérieurs intéressants ;
  - cet espace peut donc être transformé en local non habitable et être exploité en tant que garage/atelier etc... ;

**Quant aux terrasses au 4<sup>ième</sup> étage :**

- l'aménagement de celles-ci respecte le code civil en matière de servitude de vue.
- en façade avant, la plate-forme devra cependant rester inaccessible afin que le garde-corps et sa présence « peu légère » soit moins marqué depuis l'espace public. Il y a lieu de prévoir une finition esthétique de la plate-forme (gravillons ou toiture verte) et placer les garde-corps au droit des baies de fenêtres ;
- En façade arrière, il y a lieu de prévoir l'aménagement de bacs plantés devant le garde-corps afin de créer un écran végétal afin de réduire les vues en intérieur d'îlot ;

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

**En ce qui concerne la dérogation au RRU – titre I - article 4 – profondeur de la construction qui prescrit « au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale ne peut dépasser la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde » et article 6 - hauteur d'une**

construction mitoyenne - qui prescrit « la toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut » :

- l'extension au rez-de-chaussée s'implante à 1.62m du profil mitoyen voisin de gauche considéré comme le plus profond et dépasse en hauteur le profil du mitoyen de droite ;
- La démolition des annexes existantes disgracieuses et la reconstruction d'une extension aux lignes épurées et à l'architecture contemporaine faisant écho à l'extension proposée en toiture participe à la cohérence du projet ;
- Cette extension en toiture s'inscrit dans la profondeur des murs mitoyens (aucune rehausse nécessaire) et ne portera dès lors pas préjudices aux voisins en terme d'ensoleillement ;

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 :

- Le projet d'extension en toiture se veut épuré et marque la différence d'époque de construction de manière significative ;
- La nouvelle extension respecte le rythme de la façade avant existante ;
- La teinte foncée et les matériaux choisis pour cette nouvelle extension s'accorde avec une façade en briques de teinte rouge. En effet, un projet d'extension davantage classique de type toiture à la mansard en ardoises noires aurait été accepté sans remarques ;
- Cependant, il y a lieu de conserver le mur d'acrotère existant de la façade avant dans son entièreté et de construire la nouvelle extension du 3<sup>ième</sup> étage juste derrière le mur de façade existant ; Cette modification permettra de conserver la « moulure débordante » et le cachet de la façade du bâtiment d'origine et de créer une transition plus douce entre le bâtiment existant et son extension ;
- La nouvelle extension s'accôle à des pignons en attente visible depuis l'espace public et améliore par conséquent la situation existante par l'aménagement d'une nouvelle construction contemporaine de qualité créant la transition entre deux immeubles de gabarits différents;

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

- Extension au 3<sup>ième</sup> étage en façade avant : il y a lieu de conserver le mur d'acrotère existant de la façade avant dans son entièreté et de construire la nouvelle extension du 3<sup>ième</sup> étage juste derrière le mur de façade existant ;
- Terrasses au 4<sup>ième</sup> étage :
  - en façade avant, la plate-forme devra être inaccessible afin que le garde-corps et sa présence « peu légère » soit moins marqué depuis l'espace public. Il y a lieu de prévoir une finition esthétique de la plate-forme (gravillons ou toiture verte) et placer les garde-corps au droit des baies de fenêtres ;
  - en façade arrière, prévoir l'aménagement de bacs plantés devant le garde-corps afin de créer un écran végétal destiné à réduire les vues vers l'intérieur d'îlot;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que la création d'un recul de la façade de l'extension au 3<sup>ième</sup> étage et l'aménagement des terrasses ;
- 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 177/1 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 la mise en œuvre du permis doit être soumise aux conditions suivantes :**

- Prendre toutes les mesures conservatoires requises pendant le chantier afin de garantir la conservation et la vitalité de la vigne vierge sauvegardée qui couvre la façade à rue. A moyen terme, la recolonisation de la façade arrière devra être favorisée par tous les moyens.

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 16/12/2015**  
**Objet n°2**

**Dossier 16-42466-2015- Enquête n° 263/15**

**Demandeur : Monsieur et Madame Mehdi et Florine Jaoudi et Picavet**

**Situation : Rue Geleytsbeek 47**

**Objet : La construction d'une maison unifamiliale**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42466-2015 introduite le 09/10/2015 par Monsieur et Madame Mehdi et Florine Jaoudi et Picavet et visant La construction d'une maison unifamiliale sur le bien sis rue Geleytsbeek, 47;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 2 du permis de lotir (PL) n°540 octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 13/11/2014 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir en matière de saillie en façade arrière ;

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

Application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :

- non-respect de l'article n°2.2 qui prescrit « *en façade arrière, au-delà de la profondeur maximale, aucune saillie n'est autorisée* », en ce que le projet propose une saillie en façade avant et en façade arrière au niveau du 1<sup>er</sup> étage au-delà de la zone constructible ;
- non-respect de l'article n°2.5 qui prescrit « *matériau : briques de parement, pierre de taille, tout matériau de nature à ne pas rompre l'unité des constructions ou le caractère général de l'endroit* » en ce que le projet propose la mise en place d'un écran en métal déployé laqué blanc, matériau ne se retrouvant pas dans l'environnement immédiat ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/11/2015 au 30/11/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

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

09/10/2015 : dépôt de la demande

18/11/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

16/11/2015 au 30/11/2015 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

16/12/2015 : séance publique de la Commission de concertation

Considérant que l'avis du Service Technique de la Voirie sera disponible avant délivrance du permis d'urbanisme ;

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

- Le terrain faisant l'objet de la demande s'inscrit au sein du permis de lotir n°540 – lot 2 - qui permet la construction d'une maison unifamiliale de gabarit R+2 (toiture plate) sur une profondeur maximale de 12 mètres ;
- Actuellement le terrain est occupé par un garage;
- Les terrains contigus à la parcelle concernée par la demande ne sont pas bâtis ;
- Les constructions présentent dans la rue des implantations décalées les unes par rapport aux autres, en raison de l'obliquité des limites parcellaires latérales par rapport à l'alignement ;

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

- la démolition du garage existant ;
- la construction d'une maison 2 façades ;

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

- le projet propose la construction d'une maison d'habitation aux gabarits s'accordant au cadre bâti environnant ;
- la demande porte sur la construction d'une habitation en lieu et place d'un garage peu esthétique ;

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

- Le gabarit général proposé se conforme au permis de lotir dans lequel il s'inscrit et répond au bon aménagement des lieux.
- En effet :
  - La hauteur proposée du futur volume ne dépasse pas de plus de 3 mètres les niveaux des immeubles sur les parcelles situées en mitoyenneté des parcelles non construites mitoyennes au lot concerné par la demande;
  - L'implantation proposée tient compte de l'implantation des maisons existantes le long de la rue Geleytsbeek et permettra ultérieurement la construction de maisons mitoyennes à gauche et à droite du lot, implantées de manière à compléter le front bâti de manière harmonieuse ;
- Quant à la construction du mur mitoyen :
  - suite à un compromis trouvé entre propriétaires voisins, le projet propose que les murs porteurs des pignons (14 centimètres d'épaisseur) soient construits sur la propriété faisant l'objet de la demande, l'isolation du pignon débordera de 15 centimètres ( finition incluse) sur les propriétés mitoyennes ;
  - Le cas échéant (lors de la construction de maisons sur les terrains voisins), l'isolant devra être enlevé (au frais des propriétaires de la maison faisant l'objet de la demande) et un nouveau mur porteur devra être construit sur les propriétés voisines (+ isolant acoustique entre murs porteurs) ;
  - Il en découle également que les constructions voisines devront prévoir également leurs propres fondations et ne pourront pas s'appuyer sur le pignon construit dans le cadre de cette habitation;
  - Les plans et coupes transmises au sein du dossier font clairement apparaître la méthode constructive prévue ;
- Quant à la plateforme utilisée en terrasse en façade avant :
  - Celle-ci étant de dimension limitée et n'étant accessible que depuis une chambre secondaire, elle peut s'envisager car elle ne risque pas de porter préjudice aux propriétés voisines ;
- L'abattage des arbres sur la parcelle et les parcelles voisines :
  - Renseigner aux plans la couronne des arbres existants et en particulier de ceux dont l'abattage est nécessaire à la construction de la maison ;
  - Examiner la possibilité d'élaguer le saule pleureur afin de le maintenir ;
  - Fournir l'avis du service vert de la commune qui s'est rendu sur place (information fournie en séance) ;

**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 permis de lotir n°540 – article n°2.2 qui prescrit « en façade arrière, au-delà de la profondeur maximale, aucune saillie n'est autorisée » :

- le projet propose une saillie en façade arrière au niveau du 1<sup>er</sup> étage au-delà de la zone constructible ;
- afin de réduire la dérogation au permis de lotir et de conserver une profondeur de construction se rapprochant davantage des constructions présentes dans le cadre bâti environnant, il y a lieu de réduire la profondeur des saillies à 80 centimètres en façade arrière;
- La saillie en façade avant ne débord pas sur le domaine public, en effet, la maison s'implante en recul par rapport à l'alignement ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au permis de lotir n°540 – article n°2.5 qui prescrit « matériau : briques de parement, pierre de taille, tout matériau de nature à ne pas rompre l'unité des constructions ou le caractère général de l'endroit »

- le projet propose la mise en place d'un écran en métal déployé laqué blanc, matériau ne se retrouvant pas dans l'environnement immédiat ;
- ce matériaux est utilisé comme double peau afin de jouer un rôle de pare-soleil ainsi que de garde-corps pour la terrasse du 2<sup>ème</sup> étage ;
- celui-ci participe à la qualité de l'architecture proposée et peut dès lors s'envisager ;

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

- L'abattage des arbres sur la parcelle et les parcelles voisines :
  - Renseigner aux plans la couronne des arbres existants et en particulier de ceux dont l'abattage est nécessaire à la construction de la maison ;
  - Examiner la possibilité d'élaguer le saule pleureur afin de le maintenir ;
  - Fournir l'avis du service vert de la commune qui s'est rendu sur place (information fournie en séance) ;

- Afin de réduire la dérogation au permis de lotir et conserver une profondeur de construction se rapprochant davantage des constructions présentes dans le cadre bâti environnant, il y a lieu de réduire la profondeur des saillies à 80cm en façade arrière;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que des réduction de profondeur d'un élément ponctuel ;
- 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** non unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

La B.D.U. s'abstient.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 16/12/2015**  
**Objet n° 3**

**Dossier 16-42562-2015**

**Demandeur : Michel CULOT DROHME-INVEST S.A.**

**Situation : Chaussée de La Hulpe 53**

**Objet : Maintien d'une sculpture à l'entrée de l'hippodrome de Boitsfort, pour une durée temporaire de 3 mois.**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42562-2015 introduite le 15/10/2015 par la S.A. DROHME-INVEST c/o Michel CULOT et visant le Maintien d'une sculpture à l'entrée de l'hippodrome de Boitsfort, pour une durée temporaire de 3 mois., sur le bien sis Chaussée de La Hulpe 53;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, le long d'un espace structurant et couverte par une ZICHEE;

Considérant, en ce qui concerne le repérage du Règlement Régional d'Urbanisme – publicité, que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité interdite

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

- application de l'article. 207 §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'**inventaire** du patrimoine immobilier
- application des articles 216 et 207 §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit sur la **liste de sauvegarde** (art. 207 §1, alinéa 4 du CoBAT), et inscrit de ce fait d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier

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

15/10/2015 : dépôt de la demande auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain

27/11/2015 : accusé de réception d'un dossier complet par le fonctionnaire délégué et envoi d'un courrier au Collège des Bourgmestre et Echevins l'invitant à émettre son avis en application de l'article 177 du CoBAT et à présenter la demande à l'avis de la Commission de concertation

16/12/2015 : 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 habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, traversé par la chaussée de la Hulpe, qui constitue une principale voie de communication et une des entrées de la ville du côté sud ;
- En bordure de la Forêt de Soignes, l'axe structurant de la chaussée de la Hulpe comprend, vu sa largeur, des gabarits plus importants, affectés soit en bureaux soit en logements, ou de belles maisons patriciennes ou d'ambassade,
- Le site de l'hippodrome d'Uccle-Boitsfort, implanté sur la Commune d'Uccle est emblématique de l'histoire de notre capitale :
  - situé en bordure d'un grand axe d'entrée de ville et étant contigu à la Forêt de Soignes, son entrée comprend un grand espace de rassemblement le long de la voirie et de l'important carrefour assurant les liaisons vers Uccle et vers le centre-ville
  - cet espace est matérialisé, à l'entrée du site, par un portique aménagé dans la partie en courbe rentrante du grand mur qui matérialise la clôture de cette vaste propriété régionale,
- Les anciens bâtiments des tribunes, de la tour de contrôle et du local de pesage ont fait l'objet d'un permis unique récent pour leur rénovation en vue d'assurer, dans l'attente de leur réaffectation, la pérennité de cet ensemble patrimonial, témoin des aménagements initiaux du site
- L'ensemble du site de l'hippodrome a fait l'objet d'un grand appel à projet récent pour le valoriser en tant que :
  - porte de la forêt et accès privilégié à celle-ci, afin d'optimiser cet espace de transition entre la ville et la nature ;
  - centre d'équipement sportif, événementiel, culturel, récréatif et éducatif, dont les divers aménagements, à l'étude, feront l'objet des études permis requis par le CoBAT

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

- Elle s'inscrit dans un programme global actuellement à l'étude par la S.A. demanderesse et vise le maintien d'une sculpture sous forme d'installation à caractère artistique :
  - implantée devant l'entrée pré-décrite et s'étendant jusqu'au portique de la porte d'entrée du site ;
  - d'apparence très colorée et formée d'un enchevêtrement de longs manches en bois peints de toutes les couleurs, elle s'élançe vers la porte, attirant le regard et créant un mouvement et un appel vers l'intérieur du site,
  - comportant un panneau au nom de la Société DROHME, demanderesse, offrant ainsi une enseigne en trois dimensions à ce site et à l'échelle de celui-ci

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

- Le maintien de cette sculpture événementielle attire le regard tant depuis l'axe structurant de la Chaussée de La Hulpe que de l'avenue Franklin Roosevelt,
- Implantée devant l'entrée, la sculpture fait corps avec le portique,
- Par toutes ses couleurs, elle crée une forme nouvelle de signal et d'enseigne pour ce lieu hors du commun,
- Très ponctuelle, elle assure la lisibilité des bâtiments existants, ce qui répond au bon aménagement des lieux

Considérant cependant que l'œuvre réduit dans certaines perspectives la vision vers la sculpture équestre existante et emblématique du site ; qu'il est dès lors nécessaire de limiter le maintien de l'œuvre de Christian Bogaert, objet de la présente demande,

Considérant que cette œuvre a déjà fait l'objet d'un permis provisoire pour une durée de 3 mois,

Considérant qu'elle est installée depuis 6 mois ; qu'une dernière et unique prolongation de 6 mois peut s'envisager, vu la non pérennité des matériaux mis en œuvre et à condition d'un entretien de l'œuvre qui fait défaut aujourd'hui,

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 16/12/2015**  
**Objet n° 4**

**Dossier 16-42403-2015- Enquête n° 266/15**

**Demander : Monsieur et Madame Emily et Xavier Rasson et Patris**

**Situation : Cité du Vert Chasseur 3**

**Objet : la rénovation d'une maison unifamiliale comprenant l'isolation des façades et la pose d'un velux**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42403-2015 introduite le 11/08/2015 par Monsieur et Madame Emily et Xavier Rasson et Patris et visant la rénovation d'une maison unifamiliale comprenant l'isolation des façades et la pose d'une fenêtre dans le versant de toiture sur le bien sis Cité du Vert Chasseur 3;

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°30 bis (AG du 10.03.1994) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en implantation ;

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

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

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

o application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivantes au plan particulier d'affectation du sol :

non-respect de l'article n°4.2.1 qui prescrit « *Les constructions sont édifiées en ordre continu à l'alignement et Les périmètres constructibles correspondent aux périmètres des zones rouges du plan.*

*La profondeur maximum des constructions principales et des annexes, est indiquée au plan en nombre de mètres ».*

en ce que l'isolation en façade avant empiète sur l'espace public et l'isolation de la façade arrière dépasse la profondeur de bâtisse,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/11/2015 au 30/11/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

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

11/08/2015 : dépôt de la demande

10/11/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

16/11/2015 au 30/11/2015 inclus : enquête publique

16/12/2015 : séance publique de la Commission de concertation

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

o La maison unifamiliale sur laquelle porte la demande est située dans un ensemble de maisons « de type ouvrière » aux plans composés de deux petites pièces en enfilade, dans un gabarit R+1+T,

o Les maisons sont de faibles dimensions et ont, pour beaucoup d'entre elles, été agrandies dans la zone de jardin du plan particulier d'affectation du sol,

o Le permis d'urbanisme n°16-39396-2010 a acté la mise en conformité de l'annexe arrière,

o la parcelle est totalement minéralisée, la dimension de la cour est réduite mais des plantations grimpantes sur le mur du fond de la parcelle assurent une végétalisation de la parcelle,

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

o la demande propose l'isolation des façades avant, arrière et de l'annexe,

o la note explicative renseigne l'intention de mettre en œuvre les travaux prévus au permis d'urbanisme n°16-39396-2010 non encore réalisés par le propriétaire précédent,

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

o en matière de programme :

o le programme de la maison est inchangé,

- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'isolation de la façade avant empiète sur l'espace public de cette petite venelle sans issue ; or, tant le trottoir que la voirie sont relativement étroit,
  - selon l'élévation de la façade, l'aspect esthétique n'est pas modifié et comprendrait le déplacement des pierres bleues et la reconstitution des encadrements de baies,
  - l'isolation de la façade arrière dépasse la profondeur de bâtisse, l'annexe existante étant implantée entièrement en zone de jardin,
  - le mur mitoyen avec la maison n°2 doit être légèrement rehaussé afin de réaliser correctement la toiture plate de l'annexe. Un couvre mur de béton clair sera placé,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la végétalisation de la cour et la verdurisation de la toiture plate prévue au permis d'urbanisme n°16-39396-2010 sera exécutée,

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

- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS) en matière d'implantation :
  - l'isolation projetée en façade avant déroge au plan particulier d'affectation du sol et n'est pas acceptable pour les raisons développées ci-avant,
  - la façade arrière se situe en-deçà de la profondeur maximale de bâtisse mesurée à l'échelle sur le plan particulier d'affectation du sol, de sorte que l'isolation de la façade arrière à l'étage ne déroge pas,
  - l'isolation projetée sur la façade de l'annexe déroge au plan particulier d'affectation du sol, l'annexe étant entièrement dans la zone de jardin, mais la surépaisseur envisagée ne met en péril l'usage de cette petite cour

Vu l'explication donnée en séance sur les détails de réalisation de l'enduit en façade avant : sous-bassement en retrait, changement des seuils, ..., qui confirment que le projet modifie l'aspect de la façade avant ;

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

- renoncer à l'isolation de la façade avant qui empiète sur l'espace public,
- Que cette modification répond aux conditions cumulatives:
- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'isolation des façades arrières est maintenue,
  - d'être accessoire en ce que la façade avant doit préserver la largeur de l'espace public,
  - de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'espace public est exigü,
  - supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'empiètement sur l'espace public constitue une dérogation au règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 3, §1,

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT est d'application;  
 Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

**Considérant qu'il s'indique en conséquence :**

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- d'indiquer et de dater la modification, en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose ;
- de modifier les formulaires en conséquence.

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

La B.D.U. s'abstient.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 16/12/2015**  
**Objet n° 5**

**Dossier 16-42451-2015- Enquête n° 264/15**

**Demander : Monsieur et Madame Olivier et Mariamu Polet et Maniraho**

**Situation : Rue des Bigarreux 38**

**Objet : la transformation et agrandissement d'une maison unifamiliale**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42451-2015 introduite le 23/09/2015 par Monsieur et Madame Olivier Polet et Mariamu Maniraho et visant la transformation et l'agrandissement d'une maison unifamiliale sur le bien sis rue des Bigarreux, 38;

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°5 - Kriekenput approuvé par arrêté royal du 06.06.1953) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

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

o application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation à l'article III du plan particulier d'affectation du sol:

- B Gabarit, qui prescrit que « *les constructions jumelées seront construites dans le même plan, tant en façade principale qu'en façade postérieure et se raccorderont exactement sur le plan mitoyen commun, tant pour les ornements que pour les corniches et toitures, de façon à ne présenter aucune héberge en aucun point de ce plan* », en ce que l'extension est plus profonde de 3.37 mètres que la façade arrière de la maison jumelée,
- G Toiture, qui prescrit que « *l'inclinaison des toitures sur l'horizontale : 30° minimum*, » en ce que la toiture de l'extension est plate,
- H Matériau qui prescrit que « *les enduits ou crépis sont tolérés uniquement pour les encadrements de portes ou de fenêtres* », en ce que toute l'extension est prévue en enduit sur isolant,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/11/2015 au 30/11/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

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

23/09/2015 : dépôt de la demande

10/11/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

16/11/2015 au 30/11/2015 inclus : enquête publique

16/12/2015 : séance publique de la Commission de concertation

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est typiquement résidentiel, composé de maisons jumelées, parfois isolées, avec annexes en fond de parcelles,
- o Dans ce quartier, la rue des Bigarreux présente une très grande homogénéité paysagère, par les gabarits et les matériaux de façade, et par les aménagements des abords et jardins.
- o Ces maisons ont été construites par 'Les petites propriétés terriennes' au début des années 1950,
- o La maison n°38 sur laquelle porte la demande est jumelée à la maison n°36, qui lui est mitoyenne à gauche.
- o Les deux maisons sont peu profondes (6.65 mètres),
- o La maison n°36 bénéficie d'une annexe au rez-de-chaussée (pas de trace de permis d'urbanisme dans les archives de l'Urbanisme),
- o Le couvert végétal est important sur le côté droit de la maison,

- Le relief du terrain est marqué par une pente descendante vers le fond du jardin et la zone latérale de droite,

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

- La demande vise l'extension de la maison, sur 2 niveaux,
- Le gabarit à toiture plate s'inscrit sous le niveau de la corniche de la façade arrière,
- La petite annexe en fond de parcelle (selon le PPAS 18,00 m<sup>2</sup> par dépendance à usage d'élevage ou 35,00 m<sup>2</sup> pour les garages-remises) est transformée en séjour,

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

- en matière de programme :
  - l'ajout de 2 chambres pour une famille recomposée, afin d'avoir 4 chambres au total,
  - la remise garage en fond de parcelle est transformée en séjour, ce qui constitue une dérogation non sollicitée à la destination que prévoit le plan particulier d'affectation du sol pour ce petit bâtiment,
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'extension est implantée 2 marches plus bas, profitant du relief du terrain, ce qui permet de limiter la hauteur de l'extension sous la corniche existante,
  - en façade latérale, le niveau de la corniche est plus bas qu'en façade arrière de sorte que le niveau d'acrotère de l'extension dépassera le profil de la toiture,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin se développe au Nord et à l'Est de la parcelle,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison bénéficie d'un garage en fond de parcelle. La demande vise à supprimer ce garage et à l'aménager en séjour,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - la hauteur sous plafond du 1<sup>er</sup> étage est de 2.42 mètres, ce qui déroge au Titre II du règlement régional d'urbanisme,

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

- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation au PPAS 5) : non-respect de l'article n°III
  - B Gabarit, qui prescrit que « *les constructions jumelées seront construites dans le même plan, tant en façade principale qu'en façade postérieure et se raccorderont exactement sur le plan mitoyen commun, tant pour les ornements que pour les corniches et toitures, de façon à ne présenter aucune héberge en aucun point de ce plan* », en ce que l'extension est plus profonde de 3.37 mètres que la façade arrière de la maison jumelée.
  - La maison de gauche est étendue au rez-de-chaussée, de sorte que le mur mitoyen doit être rehaussé de +/- 2.10 mètres et aura un impact sur l'ensoleillement de l'Est.
  - L'extension est plus profonde de 0.95 mètre sur +/- 6.20 mètres en se décalant, sans qu'il soit clairement précisé, de 16 centimètres ou de 32 centimètres de l'axe mitoyen afin de ne pas étendre le mur mitoyen en profondeur,
  - G Toiture, qui prescrit que « *l'inclinaison des toitures sur l'horizontale : 30° minimum* », en ce que la toiture de l'extension est plate :
    - Le parti d'opter pour une toiture plate permet de bénéficier de l'espace nécessaire au 1<sup>er</sup> étage et de réduire l'impact volumétrique du projet en situant la toiture plate sous le niveau de la corniche existante.
    - Cependant, en façade latérale, le niveau de l'acrotère dépasse le profil du versant latéral de la toiture. Il y a dès lieu de réduire le gabarit afin de conserver la lecture de la toiture et de la corniche dépassante en créant un recul du 1<sup>er</sup> étage, ce qui permet de conserver des chambres de plus de 9 m<sup>2</sup>,
  - H Matériau qui prescrit que « *les enduits ou crépis sont tolérés uniquement pour les encadrements de portes ou de fenêtres* », en ce que toute l'extension est prévue en enduit sur isolant,

Considérant que la demande vise à transformer le garage en fond de parcelle en séjour accessoire au logement, ce qui constitue une dérogation à la destination du plan particulier d'affectation du sol ;

Que la dérogation n'est pas sollicitée ;

Que l'article 155§2 du CoBAT spécifie explicitement qu'il ne peut être dérogé à l'affectation donnée par un plan particulier d'affectation du sol ;

Que de plus, la suppression d'un garage supprimerait toute possibilité de stationner sur la parcelle ;

Qu'il y a dès lors lieu de conserver cet espace en garage ;

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

- conserver l'annexe du fond en affectation de garage, conformément au prescrit du PPAS,
- reculer le 1<sup>er</sup> étage en façade latérale de 1,65 mètre afin de l'aligner à l'angle de la façade arrière, afin de ne pas créer de dépassant de l'acrotère par rapport au versant de la toiture,
- corriger en plan et coupe la légende pour les nouvelles maçonneries de l'extension,
- préciser et coordonner l'inter distance entre l'axe mitoyen et l'extension (32 cm),
- solliciter la dérogation au règlement régional d'urbanisme, Titre II pour la hauteur sous plafond au 1<sup>er</sup> étage,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu, sauf pour l'annexe arrière,
- d'être accessoires en ce que les chambres supplémentaires conservent une superficie supérieure à 9m<sup>2</sup>,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'extension dépasse le profil du versant latéral de la toiture,

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

**Considérant qu'il s'indique en conséquence :**

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- d'indiquer et de dater les modifications, en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/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 B.D.U. s'abstient.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 16/12/2015**  
**Objet n°06**

**Dossier 16-42267-2015- Enquête n° 256/15**

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

**Situation : Chaussée de Saint-Job de 66 à 143 - Rue Engeland**

**Objet : l'aménagement d'un jardin de pluie et d'un mail planté (zone publique inondable), comprenant l'abattage de 124 arbres et la plantation de 127 arbres, l'aménagement d'une nouvelle voirie, la modification du relief, la création de 16 emplacements de parking, et l'implantation de 2 éoliennes hydrauliques**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42267-2015 introduite le 13/04/2015 par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Uccle - c/o Monsieur Aaron MISRA et visant l'aménagement d'un jardin de pluie et d'un mail planté (zone publique inondable), comprenant l'abattage de 124 arbres et la plantation de 127 arbres, l'aménagement d'une nouvelle voirie, la modification du relief, la création de 16 emplacements de parking, et l'implantation de 2 éoliennes hydrauliques sur les bien sis le long de la rive sud du tronçon de la Chaussée de Saint-Job, entre son carrefour avec la rue Engeland et celui avec la rue Papenkasteel ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en réseau viaire et en zone d'habitation, et, pour partie, en zone verte ;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 10 bis - ENGELAND - AGRBC du 13/05/1993 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol :

- Dérogation à l'article 8 (zone de recul) et article 10 (zone d'espaces verts) en ce qui concerne l'aménagement d'une zone circulée d'accès exclusif aux habitations riveraines ;
- Dérogation à l'article 10 (zone d'espaces verts) en ce qui concerne la création de 16 emplacements de stationnement ;

Vu que la demande se situe à proximité de la zone verte à haute valeur biologique du Kinsendael, répertoriée Natura 2000 ;

Vu que le site est proche du tracé de la promenade verte ;

**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'une d'un rapport d'incidence, les actes et travaux projetés ressortant des rubriques suivantes de l'annexe B du CoBAT :
  - 20) aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le rapport d'incidences a été déclaré conforme et complet par l'Administration en date du 02/07/2015 ;

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

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale du plan régional d'affectation du sol 0.3. - Actes et travaux dans les zones d'EV (sauf code forestier) ;
- application de la prescription particulière n° 2.5.2 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant en zone d'habitation ;
- application, de la prescription particulière 25.1 du PRAS – actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires de transports en commun ;

- 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 dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
    - création de 16 emplacements de parking en zone verte ;
    - création d'une voirie locale et carrossable en zone de recul et en zone verte ;
- Motifs inhérents au caractère de la demande et à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre :
  - Actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de voies de communication (art. 67, al. 2 du CoBAT) ;
  - demande soumise à rapport d'incidences (article 143 du CoBAT – Annexe B – rubrique n° 20) ;
  - demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 (art. 149 al.2 du CoBAT) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2015 au 02/12/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Les membres de la Copropriété de la Résidence du Papenkasteel, située à l'angle de la chaussée de Saint Job et de la rue Papenkasteel, font les observations suivantes :

*Leur copropriété installée en bout de projet a été très peu prise en considération dans le projet :*

*1. Plan de localisation :*

*Une partie du terrain appartenant à la copropriété Papenkasteel est reprise dans le mail vert sans qu'il y ait eu de demande transmise à la copropriété de céder ce terrain pour le projet du mail vert. (Voir illustration 1). Un courrier recommandé signalant l'intention de la commune d'Uccle de demander un permis d'urbanisme pour un mail vert a été envoyé au syndic de la copropriété le 19/01/2015. Celui-ci ne mentionne pas les limites de ce mail vert et n'indique donc pas le dépassement sur leur terrain privé.*

*2. Cadre de verdure. La copropriété bénéficie actuellement d'un cadre de verdure très agréable au niveau visuel et qui l'isole des bruits de la chaussée. Selon les plans, l'abattage des arbres se concentre le long de la copropriété et ceux-ci seront principalement remplacés par des arbustes. La vue sur la chaussée sera beaucoup plus importante qu'actuellement.*

*3. Isolement acoustique et visuel. Le projet prévoit que les habitations de la chaussée (du 66 au 135) bénéficieront d'une distance par rapport à toute circulation (voiture/cyclistes/piétons) sur le mail vert de +/- 9 mètres et la construction d'un tertre (cfr Rapport d'incidence : 'un tertre permettra de limiter les nuisances par isolement visuel et acoustique')*

*Rien n'est prévu pour la copropriété dans ce sens alors que :*

- *Le chemin piétonnier /cycliste du mail vert passe à 5 mètres de leurs habitations à certains endroits.*
- *Dans le cas de la copropriété, il ne s'agit pas uniquement de la façade avant qui est impactée mais également les façades latérales, arrières et les jardins.*

*4. Sécurité des habitations : rien n'est prévu pour garantir la sécurité de la copropriété alors que le projet mène directement sur le côté et à l'arrière de leurs habitations sur le mur qui se trouve à 50 cm à certains endroits et donne directement sur leurs fenêtres et leurs jardins.*

*5. Sécurité des passants et nuisances pour les habitants : A aucun endroit du projet il est pris en considération que leurs habitations sont construites avec un étage en dessous du niveau du mail Vert et donc avec une vue plongeante sur leurs jardins et sur l'intérieur de leurs habitations.*

*6. Futures plantations :*

*Celles-ci ne tiennent pas compte du fait que l'arrière de leur copropriété a une orientation SO et qu'elle est donc la seule source de lumière et d'ensoleillement qu'ils ont. Il est prévu de planter à 5 mètres de leur façade 2 'prunus padus'. Cette variété d'arbre mesure à maturité 10 à 15 mètres.*

*Donc :*

- *Il absorbera complètement la lumière de leurs habitations*
- *Il les privera de soleil (alors que leurs habitations sont déjà extrêmement humides)*
- *Les racines risquent de démolir le mur de pourtour*
- *En automne, ils ramasseront à leur niveau -1 toutes les feuilles mortes.*

*7. Récolte des eaux de pluie : le projet ne prend pas en considération que leurs eaux de pluie sont à récolter au niveau -1 par rapport au niveau du mail vert.*

Par ailleurs :

- Le mail vert représente 24 emplacements de parking supprimés (40 supprimés pour 16 créés) alors que rien n'est prévu dans le projet du mail vert pour faciliter les autres moyens de transport :
  - 1/ pas de possibilité de se garer à la gare de Calevoet (aucun parking de délestage)
  - 2/ les trottoirs pour se rendre à la place Saint Job ne sont pas praticables avec des poussettes ou des caddies.
  - 3/ rien n'est mis en place pour se déplacer à vélo et se rendre jusqu'à la place Saint Job à vélo pour accéder à la gare ou à l'arrêt de tram.
- Le projet se justifie entre autre pour 'contribuer à atténuer l'impact du fort trafic routier pour les habitants.

Requêtes (portant sur la sécurité et la tranquillité de leurs habitations) :

1. Déplacement du chemin pour piétons et vélos afin de l'éloigner de la copropriété. Ce chemin pourrait longer la voie carrossable prévue dans le projet qui se trouve devant la parcelle E 182 T, pour aboutir sur le trottoir. Ceci serait également plus sécuritaire pour les vélos qui auraient un angle de vue bien meilleur à cet endroit qu'au sortir du chemin prévu à l'emplacement actuel.

Ils ont noté que tous les aménagements de carrefour effectués récemment ont pour objectif d'établir un croisement à angle droit, dans le but évident d'améliorer la visibilité mutuelle des véhicules.
  2. Mise en place d'un rideau de verdure empêchant la vue directe et plongeante dans leur bâtiment et maintien de la haie actuelle de lauriers installée par leurs soins qui plonge le mur tant du côté du mail vert que du côté de la chaussée de Saint-Job.
  3. Concertation avec la copropriété pour le choix des plantations qui longent leurs habitations afin de garantir un écran de verdure mais aussi de préserver la lumière d'ensoleillement.
  4. Installation d'une clôture entre le chemin du mail vert et leur limite actuelle de propriété. Ceci afin d'éviter le risque qu'une personne (un enfant) ne franchisse les plantations séparant le chemin du mur bordant la cour inférieure de la copropriété. Une bande de terrain qui longe le mur et leur limite de propriété, terrain qu'ils pourraient faire aménager conformément à leurs besoins et entretenir par la suite.
- Les propriétaires du bien situé Chaussée de Saint Job, 113 ont accueilli le projet, tel que présenté dans son ensemble de manière favorable, dans le sens où il semble pouvoir mener à une amélioration globale de leur cadre de vie. Néanmoins, ils émettent les observations suivantes :
    - il leur semble utile d'indiquer qu'il sera important qu'un entretien effectif et régulier du mail soit effectué après sa création (propreté, végétation etc.) ;
    - il leur semble important qu'un éclairage public efficace et approprié soit mis en place dans les "clos", notamment pour des raisons de sécurité ;
    - de manière générale, ils espèrent qu'au-delà de certaines demandes légitimes émanant de riverains, qui pourraient dans certains cas améliorer le projet, celui-ci pourra garder sa cohérence d'ensemble et rester en phase avec l'un de ses objectifs premiers consistant à éliminer d'éventuels risques d'inondations dans l'alignement concerné.
  - Les habitants du n°93 Chée de St Job, immeuble à appartements de 4 unités de logements, soit entre 12 et 15 personnes, émettent les observations suivantes :
    - Ces personnes, comme les autres habitants de cette zone sont concernées par le projet d'aménagement de la zone de recul située devant leurs immeubles. Elles ont des remarques quant à la façon dont les accès des immeubles dans la zone de recul étaient présentés ;
    - Il est regrettable que l'accès de l'immeuble 93 n'ait pas été montré, en effet, il s'agit d'un espace qui a été entretenu aux frais des particuliers et qui présente une image saine propre et plantée. Les habitants du 93 déplorent cet « oubli » qui fait peu de cas de leurs efforts. On peut aussi remarquer qu'à part deux terrains en friche, il y a des accès, des haies et des plantations, la zone devant les immeubles est donc entretenue ;
    - Le nombre de places de stationnement pour les riverains autant ceux de la zone que ceux du trottoir d'en face, ne répond absolument pas aux besoins et nécessités, il y a seulement 16 places de parkings prévues dans le projet, cet aménagement génèrera donc inévitablement des conflits. Il est regrettable que ce genre de projet ne tienne pas compte de la réalité de la vie de tous les jours ;
    - Il y a lieu de parler des accès à cette zone et plus particulièrement aux immeubles, qui seront limités et qui ne tiennent pas compte des règles élémentaires de sécurité (accès ambulances et véhicules des pompiers). Les camions de pompiers sont des véhicules lourds et

*nécessitent un rayon de braquage qui n'existe pas dans les aménagements. En plus il y a tous les charrois de livraison ou camions de déménagements.*

- *Il est illusoire de croire que les roues pourront empiéter sur des zones stabilisés par du béton de gazon ou autre. Après quelques passages, il y aura des ornières et des trous ;*
- *Le choix du camion de curage est fonction entre autre de l'importance des travaux de curage: gros combinés pour des travaux sur gros collecteurs ou des sableurs en réseau, plus petits combinés sur des réseaux de petit diamètre ;*
- *En ce qui concerne le fond du projet; le plan indique des zones qui seraient destinées à absorber les eaux de ruissellement. Ils constatent avec étonnement qu'à Uccle, il est demandé aux eaux de pluies de s'écouler du bas vers le haut, ce qui implique tout un aménagement, puisque l'eau ne s'écoule pas naturellement vers le haut ;*
- *Le projet prévoit également des zones plantées d'essences absorbantes, mais qui pour survivre ont besoin d'un apport continu en eau. Il faudra donc amener artificiellement de l'eau de pluie au bon endroit pour permettre à ces plantes de l'absorber ;*
- *Deux éoliennes sont prévues à cet effet. Ce sont des éoliennes effectives qui pompent l'eau de la nappe pour l'envoyer plus haut. Que se passera – t-il lorsque la nappe fluctuera, par exemple en été lorsque ces plantes ont besoin d'eau ?*
- *Ces éoliennes nécessitent un entretien périodique, les courroies et roulements s'usent et doivent être remplacés, qui va les entretenir et réparer ? Il faudra prévoir un budget. Vu la situation des lieux, l'entretien ne pourra pas se faire par les véhicules de la commune (voir rayons de braquages comme expliqué plus haut), il faudra donc faire appel à des firmes externes, d'où certainement une influence sur le budget ;*
- *Le projet prévoit aussi des lits de graviers ou de galets dans lesquels s'écoulera le ruisseau créé, là aussi il faudra prévoir un entretien, or lors des pluies d'orage, ces galets vont se retrouver en bas du site, il faudra dans le budget prévoir les frais de personnel qui les remettront en place ;*
- *Ils sont donc face à un aménagement destiné à récupérer de l'eau qui coule en excès mais qui a malgré tout la fâcheuse tendance, lorsqu'il s'agit de pluies d'orage, à couler du haut vers le bas. Et comme les aménagements prévoient des talus, comment cela pourra – t – il fonctionner ? Ces talus et remblais amèneront en effet encore plus d'eau vers les façades avant des immeubles qu'actuellement, cela risque donc de créer des inondations là où il n'y en a pas jusqu'à présent ;*
- *Les habitants se demandent toutefois, pourquoi l'aménagement de la zone ne tient pas tout simplement compte de la morphologie naturelle de l'endroit. Il serait donc plus facile et plus naturel de créer un pertuis à cet endroit et d'envoyer les eaux de ruissellement là où elles coulaient auparavant donc, dans le ruisseau ;*
- *Il est indéniable que ce « no man's land », reliquat d'un souvenir d'accès au ring oublié depuis longtemps, mérite un aménagement et il s'agit d'un espace public, mais un aménagement doit aussi tenir compte de la situation des riverains directs et rester tout simplement logique ;*
- *Un projet qui tienne compte de la morphologie naturelle de la zone, de l'existence du Geleytsbeek, des nécessités pratiques, parkings, circulation des gros véhicules, écoulement naturel des eaux est de loin préférable; moins coûteux, et exigeant moins de travaux que des rêves théoriques qui risquent fort de mourir faute d'entretien et de moyens d'entretien ;*
- *Les propriétaires des maisons sises chaussée de Saint-Job 107, 109, 111, 127, 129, 131, et 133, veulent réagir sur les points suivants:*
  - *Ils s'opposent à une réduction drastique des emplacements de parking, sous prétexte que les habitations ont des garages et que ceux-ci doivent être utilisés, en lieu et place des stationnements sauvages" qui sont le résultat d'une situation de fait depuis plus d'un demi-siècle, et qui existait lorsque ils ont fait l'acquisition de leurs maisons. Il y a 16 parkings publics et des zones de recul pour les maisons possédant un garage accessible ;*
  - *Ils ne voient pas a priori le rapport entre la finalité du projet (l'écoulement de l'eau) et la brutale réduction des emplacements de stationnements à partir du moment où ceux-ci sont rendus perméables ;*
  - *Aucun riverain n'a été demandeur de cet aménagement, toutefois, lors de la présentation de l'avant-projet en mars 2013, une réponse constructive et nuance avait été fournie par les riverains, destinée à rectifier certaines des orientations proposées.*
  - *Une situation prévaut depuis plus d'un demi-siècle et c'est dans ce contexte que les riverains ont fait l'acquisition de leur bien. Le fait que cette situation ait prévalu pendant une si longue période crée un précédent dont il n'a été nullement tenu compte ;*

- Le projet intègre les garages dans le décompte des emplacements disponibles et prévoit pour ceux-ci une zone de recul à caractère exclusive ;
- La réalité montre que si les riverains ont utilisé l'espace situé devant leurs maisons pour stationner, c'est parce qu'ils n'avaient tout simplement pas d'alternative. Les garages en référence sont tout simplement inaccessibles, non pas suite à des modifications apportées par les habitants, mais bien soit du fait de l'évolution des véhicules automobiles de plus en plus surbaissés. Le projet prend néanmoins le parti que les habitants sont responsables de la situation actuelle alors qu'il n'en est rien ;
- Au cas où le projet serait mené à bien tel qu'il est présenté, les conséquences par contre seront très préjudiciables voire dramatiques pour les riverains:
  - o alors que ceux-ci n'ont rien demandé, ils doivent s'adapter à une situation nouvelle imposée d'autorité qui va à l'encontre de leurs souhaits ou de leurs droits ;
  - o plusieurs maisons vont se retrouver de facto sans emplacement de stationnement « garanti » alors qu'elles ont été acquises dans un contexte où ces emplacements existaient et qu'il n'y avait aucune raison d'imaginer une remise en cause de la situation existante ;
  - o les maisons n'ayant pas de garage se retrouvent face à une situation discriminatoire par rapport à la situation qui prévaut actuellement, quant aux maisons qui ont un accès de garage impraticable, elles se retrouvent dans la même situation ;
- Loin d'apporter une plus-value aux habitations, la plupart vont subir une nette MOINS-VALUE, de l'ordre de 10 à 15 %, du fait de la diminution des emplacements de stationnement, au point que plusieurs maisons, pourtant habitées par des familles nombreuses vont se retrouver purement et simplement privées de la moindre chance de trouver une place de parking dans un rayon de plusieurs centaines de mètres ;
- L'offre de 16 emplacements en lieu et place des 40 possibilités de stationnement actuelles n'est absolument pas réaliste, d'autant que ces emplacements sont publics et ne manqueront pas d'être utilisées par d'autres riverains. Des visiteurs ou des navetteurs déjà en manque de stationnement ;
- Dans la note des riverains de mars 2013, il est demandé de prévoir une signalétique à l'entrée des deux boucles stipulant que l'accès était réservé aux riverains et de surcroît de créer une zone 20. Quiconque à la recherche d'un espace de parking étant désormais autorisé à sillonner la zone. Par rapport à la situation actuelle permettant de préserver une certaine quiétude aux maisons situées en retrait, cette disposition constitue évidemment une nuisance tant en termes de confort que de sécurité, là où il pourrait imaginer une zone dans laquelle des enfants auraient pu jouer en toute sécurité, des piétons se promener paisiblement, ils se retrouvent en réalité en présence d'une voirie en sens unique avec un trafic de passage et en l'état nullement ralenti ;
- L'arrêt de bus étant déplacé à hauteur de l'avenue Groetsveld, il ne faudra pas longtemps pour que des usagers empruntent la voie d'accès latérale à grande vitesse pour dépasser le bus à l'arrêt avant qu'il n'atteigne le carrefour Papenksateel. Ce scénario n'a rien d'imaginaire; il se vérifie tous les matins à l'angle de la chaussée de Saint-Job et l'avenue de la Chenaie ;
- Des blocages de circulation sont à prévoir, causés par des véhicules à l'arrêt sur la voie de passage, le temps de décharger des courses, des marchandises ou simplement des passagers moins valides, l'accès à un stationnement n'étant pas possible, bloquant les autres riverains souhaitant accéder ou quitter leur habitation ;

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

13/04/2015 : dépôt de la demande auprès de l'AATL - DU

15/09/2015 : accusé de réception d'un dossier complet et invitation au Collège des Bourgmestre et Echevins d'émettre son avis en application de l'article 177 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) ;

19/10/2015 : accusé de réception complet du rapport d'incidences et demande d'organisation des Mesures Particulières de Publicité ;

03/11/2015 au 02/12/2015 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

16/12/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- o l'avis de Bruxelles-Environnement, émis le 26/10/2015 ;
- o l'avis de la Régie Foncière, émis le 14/10/2015 ;
- o l'avis de la STIB émis le 06/10/2015 ;

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

- La totalité de l'emprise du projet (soit 8.640 m<sup>2</sup>) correspond à une « sur – largeur » de la chaussée de Saint-Job. Il s'agit en réalité d'une ancienne réserve foncière qui, en 1949, était vouée à la réalisation du projet de Ring Sud. Le projet n'a jamais abouti, et l'emprise, restée en friche pendant 65 ans, a fait l'objet, jusqu'à ce jour, d'appropriations diverses (situation existante de fait) ;
- Ces « occupations », majoritairement des accès « privatifs » aux propriétés riveraines avec mise en œuvre de revêtements associés, ne sont pas toujours licites et, en tout état de cause, contribuent aujourd'hui à un morcellement hétérogène de cette zone de frondaison, voire une privatisation de l'espace, et cela en contradiction avec le prescrit du plan particulier d'affectation du sol 10bis qui y prévoit un aménagement spécifique ;
- La situation existante de fait de la zone concernée par le projet laisse apparaître :
  - une surface d'espaces verts publics n'atteignant que 40% de l'objectif du PPAS. Les 60% restants sont occupés par des aménagements d'accès aux propriétés riveraines (aires revêtues d'accès, plantations, petites constructions, ...) et des zones de stationnement non autorisées ;
  - un morcellement transversal (paysager, de circulations) d'un espace dont la Commune d'Uccle est principalement propriétaire ;
  - une circulation piétonne contrariée par des trottoirs inadaptés de (très) faible largeur (moins d'un mètre par endroits), fragmentés par de multiples accès pour véhicules et zones de stationnement non circonscrites, impraticables pour les personnes à mobilité réduite (revêtements variés et dégradés, souvent gravier ou terre battue) ;
  - de nombreux espaces plantés « résiduels » dont la végétation spontanée ou plantée par les riverains, n'est pas entretenue en de nombreux endroits (friches) et représente une faible valeur écologique (présence d'un très grand nombre de Robiniers - faux Acacias) ;
- Le nombre de places de stationnement existantes est particulièrement difficile à établir.
- En effet, la situation existante de droit ne laisse apparaître aucun emplacement de stationnement autorisé en zone de recul ou dans la zone verte.
- Dans la réalité, de nombreux riverains garent leurs véhicules dans les zones non aedificandi du PPAS et ont, par endroits, réalisé de véritables aménagements pour délimiter des zones de stationnement. De ce fait, il a été estimé qu'une quarantaine de véhicules stationnent sur ces espaces non autorisés ;
- Chaque logement dispose d'un accès pour accéder à sa propriété, depuis la chaussée de Saint-Job ;
- La chaussée de St-Job est une voirie interquartier, le long de laquelle un liseré d'intervention sur l'acoustique doit renforcer la quiétude du quartier par des mesures prises sur la vitesse, conformément au Plan Régional de Développement (PRD) ;
- La rue Engeland est une promenade verte, inscrite au PRD ;
- L'aménagement de la place formée par le croisement de la rue Engeland et de la chaussée de St Job doit renforcer l'accessibilité des cycliste et des piétons, conformément au PRD ;

**Considérant que les objectifs de la demande telle qu'introduite se caractérisent comme suit :**

- L'enjeu principal du projet est de redonner une unité et une lisibilité au site concerné par la demande, en conformité avec les réglementations en vigueur, par la création d'un mail planté, ouvert au public ;
- Le projet répond aux principaux objectifs suivants :
  - Mettre en œuvre les prescriptions du PPAS 10 bis ;
  - Devenir un maillon vert à part entière de la promenade verte associée au Kinsendael ;
  - S'intégrer et participer à la cohérence des espaces verts de la chaussée de Saint-Job, et plus largement, de la vallée de Saint – Job ;
  - Constituer, le long de la chaussée de Saint – Job, un axe longitudinal de circulations douces de qualité et lié à 2 arrêts de transport en commun structurants (Engeland : tram 51, et gare de Uccle – Calevoet) ;
  - Participer à une gestion exemplaire des eaux pluviales de la vallée de Saint-Job en maîtrisant les ruissellements pour prévenir les risques d'inondation en aval ;
  - Recycler, valoriser les eaux pluviales au service de la conservation, du paysage et de la création de biodiversité ;
  - Contribuer à atténuer l'impact du fort trafic routier de la chaussée de Saint-Job, subi par les riverains et les passants de cet axe structurant ;
  - Jouer un rôle pédagogique et de sensibilisation sur la gestion alternative des ressources ;

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

- Le projet du mail Saint – Job peut être différencié selon 2 principaux secteurs d'intervention, dont :
  - le 1<sup>er</sup> s'articule autour du carrefour formé par la rue Engeland et la chaussée de Saint-Job, il s'agit de la « plage verte » ;
  - le second incarne véritablement le mail planté qui se développe depuis le bosquet d'arbres du carrefour de la rue Engeland (Ouest de la parcelle 181 y) jusqu'au carrefour de la chaussée de Saint-Job avec la rue Papenkasteel ;

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

- Le projet permet de répondre aux objectifs environnementaux, fixés par Bruxelles-Environnement ;
- Le projet répond aux objectifs de gestion des eaux pluviales et de prévention des risques d'inondations en Région de Bruxelles-Capitale ;
- Le projet permet de valoriser les eaux pluviales au service de la conservation du paysage et de la biodiversité de la vallée du Geleytsbeek ;
- Le projet permet de mettre en œuvre les prescriptions du PPAS dénommé « N°10 Chaussée de St-Job », à l'exception des demandes de dérogation visées dans la présente demande de permis d'urbanisme ;
- Le projet permet d'atténuer la lecture routière de la chaussée de St-Job ;
- le projet comporte une aire de « plage verte » caractérisé comme suit :
  - Seul espace ouvert et de respiration avant d'entrer dans la vallée du Geleytsbeek par la chaussée de Saint-Job, le projet répond ici à un impératif : redonner une véritable vitrine au Kinsendael et assurer en cela sa considération pour tous. Il constitue également la porte d'entrée du mail Saint-Job ;
  - Il vise également à terminer les derniers côtés de cette entrée de Ville dans la continuité de la revalorisation du Geleytsbeek, à hauteur de la plaine du Bourdon par Bruxelles – Environnement et le réaménagement de l'espace public sous le pont de chemin de fer.
  - Il vise aussi à effacer les dernières cicatrices paysagères des terrains jadis réservés au projet de Ring Sud ;
  - Des gradins (pavés enherbés) exposés plein Sud font transition entre ce qui peut être considéré « l'impasse Engeland », située en hauteur (portion de la rue Engeland située au Nord du carrefour et desservant, en impasse, des habitations) et la plage proprement dite en contrebas. Le passant y est invité à la pause dans l'unique lieu de recul du carrefour depuis lequel une vue plongeante vers la réserve naturelle s'offre à lui ;
  - La plage en elle – même se développe en pente douce depuis le pied des gradins vers un plan d'eau permanent situé en contrebas. Sa fonction est primordiale : elle constitue le dernier ouvrage de rétention / infiltration des eaux pluviales provenant du mail avant rejet à débit régulé vers le ruisseau du Geleytsbeek (vers la plaine du Bourdon). Son inondation progressive (selon les intensités et les fréquences de pluies) permet de différencier les milieux : du plus humide à proximité de l'eau permanente (berge constituée d'une végétation herbacée) jusqu'au plus sec (pelouse et prairie de fauche inondés tous les 10 ans) en proximité des gradins ;
  - Deux autres 'plans d'eau' finissent d'encadrer la chaussée de Saint-Job : l'un est inclus dans l'élargissement du trottoir de la rue Engeland bordant le nord du Kinsendael et l'autre se situe en contrebas du bosquet d'arbre terminant le mail. Ces deux milieux, par la variation de leur niveau d'eau (ou marnage), constituent également des ouvrages de rétention essentiels ;
- Le mail Saint-Job constitue la principale surface à aménager et se caractérise comme suit :
  - Le mail est conçu comme un véritable corridor vert qui se déroule depuis le bosquet d'arbre du carrefour Engeland (entièrement préservé, en accord avec le PPAS, comme zone d'écran végétal à maintenir) jusqu'au carrefour formé par la rue Papenkasteel et la chaussée de Saint-Job ;
  - Un double alignement d'arbres (également répondant aux objectifs du PPAS) accompagne un cheminement piéton parallèle à la chaussée de Saint-Job et isolé de celle-ci par des tertres de faibles hauteurs (max 70 cm) qui permettent d'atténuer l'impact du fort trafic routier tout en autorisant la vue ;
  - Le cheminement est réalisé en béton dénudé chimiquement permettant à l'ensemble des usagers de circuler aisément (personnes à mobilité réduite, poussettes, trottinettes, etc.) et est bordé de pavés en grès ( finition sciés) afin de rappeler les chemins creux historiques encore présents sur la commune d'Uccle ;
  - Le trottoir longeant la chaussée est également élargi afin de permettre une circulation piétonne confortable, conforme à la législation, et plus directe que par le mail. Il dessert en outre l'arrêt

de bus n° 60 (relocalisé et intégré dans le tertre). Le trottoir sera continu jusqu'au carrefour Papenkasteel, ce qui n'est pas le cas actuellement ;

- Une noue accompagne le cheminement, elle est régulièrement ponctuée d'espace de stockage et d'infiltration des eaux pluviales dont le rôle est essentiel : assurer la récupération et la gestion des eaux de ruissellement du projet et des toitures riveraines puis conduire l'eau ainsi régulée vers le point bas (la plage verte) ;
- Entièrement « à ciel ouvert » ces espaces liés à l'eau structurent l'espace public et contribuent à :
  - Diversifier les milieux plantés : selon la fréquence d'inondation ;
  - Sensibiliser le public à la gestion alternative des eaux de pluie ;
  - Animer l'espace, créer des espaces de convivialité le long du cheminement piéton ;
    - Par temps sec, deux éoliennes de type agricole, stratégiquement implantées, permettent de préserver certains milieux humides grâce au pompage d'un faible débit d'eau de la nappe phréatique ;
    - Afin de permettre aux riverains d'accéder à leurs propriétés, le cheminement piéton devient, sur deux portions parfaitement délimitées, accessible aux véhicules depuis la chaussée de Saint-Job grâce à quatre trouées réalisées dans le tertre. Les espaces de rétention font office de barrage naturel aux circulations de transit puisque seul un platelage pour usagers non motorisés permet une continuité. Des bollards confirmeront ces impossibilités de franchissement de transit ;
- Le projet prévoit des abattages et plantation d'arbres, caractérisés comme suit :
  - La majeure partie des arbres à abattre, au nombre de 124, est située dans la partie Est du futur mail planté. Chaque abattage est systématiquement compensé par une plantation d'arbre dans le cadre du projet. Ainsi, sur un total de 251 arbres situés actuellement dans l'emprise du projet, après abattage et compensation, le projet comportera in fine 254 arbres ;
  - Les justifications de ces abattages sont les suivantes :
    - Essences vieillissantes ou malades présentant un risque pour la sécurité des usagers (risque de chute de branches : Salix alba et Robinia pseudoacacia) ;
    - Essences situées dans l'emprise de zones devant être terrassées pour les besoins du projet : espace de rétention et d'infiltration des eaux pluviales et circulations piétonnes + véhicules ;
  - Les essences abattues sont les suivantes :
    - 40% de Robinia pseudoacacia (Faux acacias) ;
    - 20% de Picea abies (Sapins) ;
    - 20% de Tilia cordata (Tilleuls) ;
    - 5% de Salix alba (Saules blancs) ;
    - 5% d'Acer pseudoplatanus (Erables sycomores) ;
    - 10% d'autres essences ornementales tel que Betula verrucosa (Bouleaux), Cupressus (Cyprés), Prunus hybrides (Cerisiers à fleurs), Fraxinus excelsior (Frênes), Platanus x acerifolia (Platanes), ... ;

**Considérant qu'au regard des réclamations et observations formulées au cours de l'enquête publique, le projet a suscité les observations suivantes :**

**Considérant qu'en ce qui concerne les objectifs poursuivis par le projet :**

- Le projet vise à gérer les eaux et éviter des inondations, mais dans la conformité à la situation urbanistique en vigueur, et notamment celle poursuivie par le plan particulier d'affectation du sol n°10 bis ;
- Les prescriptions de la zone de recul du PPAS prévoient que les descentes vers les garages dans les zones de recul sont autorisées sur une distance de 5 mètres à partir de l'alignement. Ce type de travaux est soumis à permis d'urbanisme, avec demande de dérogation en cas de non-respect des prescriptions, au même titre que la conversion d'un garage en pièce d'habitation. Les pentes déjà adaptées postérieurement à l'entrée en vigueur du PPAS ou des règlements y afférant, en empiétant sur le domaine communal devront aussi faire l'objet d'une demande de régularisation ;
- Le projet est conçu pour éviter tous risques d'inondations chez les riverains. Si des adaptations du projet devraient être envisagées, ce serait en offrant les mêmes garanties de sécurité ;
- Plusieurs maisons vont se retrouver de facto sans emplacement de stationnement "garanti" alors qu'elles ont été acquises dans un contexte où ces emplacements existaient et qu'il n'y avait aucune raison d'imaginer une remise en cause de la situation existante. Néanmoins, le RRU prévoit la création d'un accès au garage exclusivement au droit dudit garage ;
- L'aménagement de la zone d'espaces verts et de la zone de recul sur le domaine de la Commune constitue au-delà du rétablissement de la situation de droit une réelle plus-value en termes d'aménagement, avec un entretien par les services communaux.

#### Considérant qu'en ce qui concerne la gestion des eaux de pluie :

- La récupération des eaux des toitures des constructions avoisinantes du Jardin de pluie sera examinée au cas par cas en raison de la diversité des situations urbanistiques (maisons et immeubles, différences de niveaux) et légales (maisons et copropriétés). Cette récupération doit faire l'objet d'un accord avec chaque propriétaire, compte-tenu de propositions techniques d'aménagement dans le domaine privatif qui faites sur mesure ;
- Si une partie de la toiture de la copropriété Papenkasteel est reprise dans le projet, c'est qu'il est techniquement faisable d'aboutir ;
- En ce qui concerne le fait que le Jardin de pluie devrait être calculé sur base d'une pluie d'orage de 100 l/m<sup>2</sup>/h ou que l'on dise si la route sera inondée dans un tel cas, le projet a été dimensionné selon une pluie de retour de 50 ans et est donc tout à fait en phase avec la réglementation actuelle ;
- Le projet prévoit la création sur toute la zone publique d'une vaste surface de récupération des eaux pluviales. La création d'une surface bi-pente qui mène les eaux pluviales vers le point bas qui correspond à un ru offre toutes les garanties pour éviter toute inondation. Seules les eaux qui tombent sur les surfaces privatives iront vers les habitations comme c'est actuellement le cas. Le projet prévoit également la récupération d'un maximum de descentes d'eau de pluie de riverains moyennant des accords à conclure avec chacun d'eux.
- L'eau est naturellement présente de par les précipitations. Ces eaux sont amenées vers un point central pour être évapo-transpirées ou infiltrées. Des éoliennes de pompage sont prévues uniquement pour garantir un apport d'eau en cas de forte sécheresse.
- En plus d'une surface bi-pente de collecte et de concentration des eaux pluviales de cette surface, différents ouvrages de temporisation sous la forme de murets de bief et de zones spécifiques d'infiltration sont prévus afin de temporiser les eaux et d'éviter la surcharge du Gelechtsbeek en aval. L'eau rejoint le point le plus bas de la surface bi-pente ;
- Le relief naturel actuel n'offre pas toutes les garanties en termes d'inondations présentes et futures. Seul un relief permet cette garantie. Une étude hydrologique a guidé les choix du projet.
- Le projet subsidié par la Région se veut exemplaire en termes de paysage urbain, d'hydrologie, d'environnement et de développement durable, tout en mettant en œuvre la situation urbanistique de droit.

#### Considérant qu'en ce qui concerne l'abattage d'arbres :

- La majorité des arbres à abattre aux abords de la copropriété située à l'angle de la chaussée de Saint-Job et de la rue Papenkasteel, est composée de sujets qui se sont implantés spontanément sur un relief non naturel constitué de remblais divers (déchets de construction et terre) qui date de la construction de la copropriété. Le projet crée un relief homogène sous la forme d'un tertre de 0,7 mètres de hauteur sur toute la longueur de cette section de la chaussée pour isoler les habitations ;

#### Considérant qu'en ce qui concerne l'isolement acoustique et visuel :

- L'aménagement d'un tertre de 0,70 mètre de hauteur et la création de rideaux de végétation contribue à un isolement de la chaussée en plus de la distance d'environ 25 mètres entre les habitations et la chaussée est de nature à améliorer les qualités résidentielles des biens situés de ce côté de la chaussée.
- Le stationnement à front de la chaussée à la hauteur de la copropriété Papenkasteel est incompatible avec la création d'un relief destiné à isoler acoustiquement et visuellement. Des plantations sont bel et bien prévues ;
- Le projet permet un contrôle social par le passage à un droit actuellement accessible, non grillagé et sans le moindre contrôle social. Les plantations sont destinées à éviter les vues directes.
- Le cheminement piéton est prévu à une distance de 5 mètres du coin du pignon de la copropriété Papenkasteel. La distance entre l'angle du mur qui limite la copropriété et le chemin est de plus de 1,50 mètres. Cette surface est largement plantée et son niveau sera inférieur au niveau existant. Cette conjugaison de plantations et de relief est prévue pour éviter les vues directes et éviter toutes chutes. Cet espace n'est d'ailleurs actuellement pas grillagé ;
- La haie de lauriers à front de rue, en bordure de la propriété Papenkasteel sera maintenue.

#### Considérant qu'en ce qui concerne la mobilité :

- Il n'est pas possible de privatiser un domaine public communal. Il est par contre prévu de créer une zone résidentielle étant donné la configuration des lieux ;
- Le sens de circulation tel que prévu dans la demande de permis pourrait être inversé au vu de l'expérience de fonctionnement des lieux et de constats d'abus, et ce par la prise d'un règlement de Police ;

- En ce qui concerne les risques de blocages causés par des véhicules à l'arrêt sur la voie de passage, le code de la route impose de laisser une largeur de passage libre de minimum 3,0 mètres. La voirie interne présente une largeur de 3,50 mètres, ce qui interdit de facto ce type de pratique. Il est possible, au regard des objectifs poursuivis par le projet, de convertir certains emplacements publics en zones de déchargement pour offrir une alternative ;
- Le projet implique une amélioration des modes actifs par la création d'un cheminement distinct et isolé de la chaussée sur ce tronçon ;

**Considérant qu'en ce qui concerne la sécurité au sein du projet :**

- L'Intercommunale SIBELGA réalise les projets communaux d'éclairage a posteriori afin de disposer d'un projet à éclairer tel qu'il sera réalisé après la délivrance des permis ;
- La voirie du projet présente une largeur totale de 3,50 mètres pour un sens unique. Les girations sont garanties par de larges espaces avec des pavés sciés non joints en grès avec un joint engazonné de 5 centimètres dans les angles intérieurs et extérieurs. Les plans ont été soumis à l'avis du SIAMU, sans réponse à ce jour.

**Considérant qu'en ce qui concerne l'offre de stationnement et les accès aux garages des habitations existantes :**

- Le projet prévoit la création de 32 accès privatifs aux garages dans la zone de recul communale, auxquels s'ajoutent un nombre équivalent d'emplacements de stationnement dans la zone de recul privative en plus des places dans les garages privés. Cela représente donc un total de 3 emplacements par maison. À cet effet, le projet déroge au PPAS en sollicitant la création de 16 emplacements publics dans la zone d'espaces verts du PPAS ;
- Les prescriptions de la zone de recul du PPAS 10 bis prévoient que l'accès aux garages ne pourra dépasser en largeur les entrées de garages et la surface plantée ou gazonnée ne pourra être inférieure à 2/5 de la superficie totale de la zone ;
- Le projet met en œuvre les prescriptions du PPAS 10 bis et prévoit une demande de dérogation pour des stationnements supplémentaires dans la zone d'espaces verts, dans les limites de la législation urbanistique ;

**Considérant qu'en ce qui concerne la procédure et l'instruction de la demande :**

- Une partie du terrain appartenant à la copropriété Papenkasteel est reprise dans le mail vert.
- La demande de permis comprend l'envoi d'un courrier recommandé au syndic BURIMEX en date du 20 janvier 2015 pour avertir qu'une demande de permis a été déposée sur leur bien comme le prévoit la législation ;

**Considérant qu'en ce qui concerne l'entretien de la zone concernée par le projet :**

- Le bureau d'étude désigné pour le projet a pour mission de rédiger un carnet d'entretien des espaces et des plantations tels que réalisés ;
- La commune assume l'entretien des espaces de circulation et des espaces plantés. L'entretien des espaces de stockage des poubelles n'est pas de la responsabilité de la Commune puisque l'usage quotidien est destiné aux habitants. La Commune ne peut être prise pour responsable des actes de malpropreté de ses habitants ;
- En ce qui concerne la fait que certains riveraient jugent regrettable que l'accès de l'immeuble 93 n'ai pas été montrée. Qu'il s'agit d'un espace qui a été entretenu aux frais des particuliers et qui présente une image saine propre et plantée, l'immeuble situé au numéro 93 est visible sur la photo 19 du plan intitulé « Reportage photos » ;

Considérant la situation des parcelles concernées dans la proximité immédiate du centre seigneurial Kinsendael – Glatbeke remontant au 13<sup>e</sup> siècle (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, vol. 3 – Uccle : site 61 ; [www.mybrugis.irisnet.be](http://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](mailto:archeologie@sprb.brussels)).

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

- **En ce qui concerne l'application de la prescription générale du plan régional d'affectation du sol 0.3. - Actes et travaux dans les zones d'espaces verts (sauf code forestier), la demande :**
  - propose le réaménagement qualitatif de la zone de frondaison entre la chaussée de Saint-Job et l'alignement de maisons, dans le respect des objectifs du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) et du PPAS, tout en tenant compte de la situation existante de fait en ce qui concerne les accès et circulations automobiles, ainsi que la garantie de l'offre de stationnement aux riverains et au regard des spécificités des lieux et des garages intégrés aux habitations existantes ;

- Considérant que le « mail vert » projeté doit garantir une lecture de voirie locale ; que cette lecture ne doit pas être de type routier ; que ce projet doit prioritairement favoriser les déplacements confortables et sécuritaires de modes actifs comme des PMR ;
- Considérant que le cheminement carrossable compris dans le mail vert projeté doit être accessible aux véhicules d'urgences et de secours SIAMU ;
- Considérant que le projet répond aux objectifs de gestion des risques d'inondation en Région Bruxelloise ; qu'il est conforme aux objectifs environnementaux fixés par la commune d'Uccle et Bruxelles-Environnement ;
- Considérant que les deux micro-éoliennes prévues par le projet assurent un débit d'eau minimal et nécessaire –dans les noues d'infiltrations- au maintien des plantes semi-aquatiques projetées ;
- Considérant que la topographie actuelle ne permet pas de répondre aux objectifs de gestion des eaux pluviales et de diminution des risques d'inondations fixés par Bruxelles-Environnement et la commune d'Uccle ; que ces modifications sont limitées au strict nécessaire de l'accomplissement de ces objectifs ;
- Considérant que la délivrance d'un permis d'urbanisme n'est pas conditionnée à la gestion de propriétés entre les différentes parties concernées par le projet ;
- Considérant que les abattages d'arbres ne sont pas tous justifiés et qu'il nécessite de compléter la demande en ce sens ;
- Considérant qu'il y a lieu de s'assurer que les essences retenues pour les plantations à haute tige soient compatibles avec les essences imposées par Bruxelles Environnement ;
- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière n° 2.5.2 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant en zone d'habitation, la demande :
  - renforce la qualité des aménagements paysagers et plantés situés à l'avant-plan des maisons de la chaussée de Saint – Job ;
  - aménage des espaces récréatifs et éducatifs à certains endroits stratégiques du site, notamment en lien avec la promenade verte et au bas de la rue Engeland, permettant de recomposer et de structurer les perspectives du paysage urbain à cet endroit ;
- En ce qui concerne l'application, de la prescription particulière 25.1 du PRAS – actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires de transports en commun, la demande :
  - concerne 2 arrêts de la STIB, soit les arrêts « Groelstveld » et « Engeland ». Dans la situation actuelle, ces 2 arrêts sont sans confort, et ne respectent pas les normes d'accessibilité pour personnes à mobilité réduite. Les arrêts font partie intégrante du système de transport public. Leur localisation et leur équipement, notamment les annonceurs de temps d'attente, influencent grandement la qualité des services offerts aux voyageurs, ainsi que le niveau de satisfaction de ces derniers. Il s'indique également d'améliorer les aménagements des arrêts de surface. Or, la demande de permis d'urbanisme ne prévoit aucune amélioration par rapport à la situation existante ;
  - nécessite d'être modifiée de la manière suivante en ce qui concerne les 2 arrêts « Engeland » et « Groelstveld » :
    - Mise en place d'un arrêt rectiligne d'une longueur de 20 mètres ;
    - Placement de bordures chanfreinées de 18 cm de hauteur ;
    - Placement d'une ligne de sécurité contractée le long de la bordure ;
    - Placement d'un guidage malvoyants vers la 1<sup>ère</sup> porte ;
    - Dégagement au niveau de la seconde porte pour les utilisateurs en fauteuil roulant ;
    - Placement d'un abri à l'arrêt « Groelstveld » ;
  - Considérant que l'arrêt de bus STIB « Groelstveld » ne concerne pas la zone comprise dans la présente demande de permis d'urbanisme ;
  - Considérant que l'arrêt STIB « Engeland », se situe sur le trottoir compris dans la zone d'intervention de la présente demande de permis d'urbanisme ; que l'arrêt doit se conformer au Vadécum « arrêt en réseau de surface » de la STIB ;
  - Considérant néanmoins que le revêtement du trottoir de l'arrêt STIB « Engeland » projeté doit être identique au revêtement du reste du trottoir projeté ;
- En ce qui concerne l'application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - création de 16 emplacements de parking en zone verte :
    - L'usage actuel de l'espace consacré au futur projet implique la prise en compte de stationnements supplémentaires.

- Il a été estimé un besoin en stationnement équivalent à 40 voitures. Le projet garanti l'accès des riverains à leur garage, mais il s'avère qu'un manque de place risquerait de provoquer un stationnement « sauvage » le long des deux bretelles d'accès ;
- Pour se prémunir de cette situation qui risque de mettre à mal la vocation d'espace public de détente, voire la durabilité de la noue, 16 places enherbées (dalles gazon) ont été créées :
  - A. Elles sont d'un impact réduit car incluses dans le tertre et peu nombreuses ;
  - B. Leur revêtement est totalement perméable et planté : dalles gazon. L'aspect perméable comprend aussi la conception des fondations.
  - C. Elles sont accessibles à tout un chacun : visiteurs, promeneurs du Kinsendael, etc ;
- Le projet s'inscrit en transition entre la situation existante de fait et le prescrit du PPAS et du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, tout en s'intégrant de manière harmonieuse au caractère paysager du projet. La dérogation peut dès lors, et de manière exceptionnelle, s'envisager ;
- Considérant l'absence de parkings en voirie le long de la chaussée de Saint Job, du côté du projet ;
- Considérant que le projet doit répondre aux objectifs du plan Iris II en ce qui concerne la réduction du nombre d'emplacement de stationnement en milieu urbain ; que cet objectif est compatible avec l'aménagement projeté en ce que les habitations contiguës disposent d'accès carrossables privés ;
- Considérant que l'augmentation du nombre d'emplacement de stationnement, par rapport à la situation de fait, n'est pas compatible avec les objectifs environnementaux fixés pour la zone projetée en ce qu'ils limitent les surfaces perméables et plantées ; que cette proposition n'est pas cohérente avec la lecture paysagère projetée ;
- Considérant que le projet réduit le nombre de places de parking (situation existante de fait) dans l'aire du projet ;
- Considérant qu'un certain nombre de places de parking doivent toutefois et comme proposé dans la demande, rester disponibles ;
- Considérant néanmoins que les stationnements prévus comme contigus à la nouvelle chaussée carrossable du mail planté, n'optimisent pas les conditions écosystémiques de la zone de parc prévue ; qu'ils fragmentent la morphologie des tertres d'infiltrations destinés à la gestion des risques d'inondations en Région Bruxelloise ;
- Considérant dès lors, que les stationnements prévus dans les garages privés est à privilégier ; qu'ils permettent de mieux répondre aux objectifs fixés par le projet ;
- Considérant par conséquent, qu'il y a lieu d'adapter le projet de manière à rendre possible la réalisation de pentes de garages pour les différentes habitations situées du côté impair de la chaussée de St-Job ; qu'il est souhaitable de proposer certains regroupements et, au cas échéant, des suppressions de places de parking prévues, afin d'éviter le morcellement des espaces verts et éviter de conférer une lecture routière à cette voirie locale et apaisée projetée ;
- création d'une voirie locale et carrossable en zone de recul et en zone verte :
  - Sur deux portions du cheminement central du mail planté, deux bretelles d'accès à sens unique (véhicules motorisés) connectées à la chaussée de Saint-Job sont prévues afin de permettre l'accès aux habitations ;
  - Ainsi, la zone de recul du plan particulier d'affectation du sol, très majoritairement plantée dans le projet (massifs, pelouses ou pavés enherbés), est aménagée judicieusement afin de permettre aux riverains d'accéder à leurs garages (par deux bandes de roulement en pavés) ou à leur pas-de-porte (par un chemin piéton en béton dénudé chimiquement) depuis le cheminement central ;
  - Le prescrit du PPAS est ici scrupuleusement respecté, il précise entre autre que : « *les zones de recul [...] sont affectées aux plantations à l'exception des surfaces réservées à l'accès des constructions. L'accès aux garages ne pourra dépasser en largeur les entrées de garage et la surface plantée ou gazonnée ne pourra être inférieure à 2/5 de la superficie totale de la zone* » ;
  - L'objet de la présente demande de dérogation concerne l'élargissement du cheminement piéton central du mail pour autoriser la circulation ponctuelle de véhicules et le percement du tertre en quatre points pour former les entrées et sorties depuis la Chaussée : des aménagements situés 'à cheval' sur la zone de recul et la zone d'espaces verts ;
  - La zone 'espaces verts' du PPAS n'autorise normalement aucun aménagement lié à la circulation motorisée ;

- Pour ce projet, il peut être estimé que cet aménagement correspond à la philosophie sous-jacente à l'article 10.1 : « *Ne peuvent être autorisés que les actes et travaux strictement nécessaires à leurs affectations ou directement complémentaires de leur fonction sociale sans que puisse être mise en cause l'unité de ces zones ou leurs valeurs scientifique ou pédagogique* » ;
- En effet :
  - A. la continuité du mail n'est en rien interrompue
  - B. la fonction d'espace vert public est entièrement garantie : le cheminement central conserve son image piétonnier (pavés, béton) au cœur de plantations
  - C. la situation existante est largement améliorée : la circulation de la voiture est rationalisée, seules quatre entrées/sorties sont conservées sur la chaussée alors qu'aujourd'hui il en existe autant qu'il y a d'immeubles.
- Considérant que la haie actuelle de Laurier cerise (*Prunus Laurocerasus*), située au mitoyen de la copropriété Papenkasteel et du cheminement cycliste et piéton du « Mail vert » projeté, est une espèce invasive de type B1 (<http://ias.biodiversity.be>); que cette caractéristique ne correspond pas aux objectifs écosystémiques prévu par le projet ; que cette essence n'est pas compatible avec la politique environnementale Bruxelloise ;
- Considérant néanmoins qu'il y a lieu de prévoir une haie de type indigène à cet endroit, d'essence(s) favorisant la lecture du mitoyen ; que cette haie constitue une « clôture » vivante, intégrée au paysage projeté et de taille limitant l'ombre portée sur la copropriété « Papenkasteel » ;
- Considérant que cette haie est conforme aux prescriptions de la zone « écran végétal » comprise dans le PPAS dénommé « N°10 Chaussée de St-Job » ;
- Considérant dès lors que le projet prévoit, à cet endroit, des plantations compatibles à la quiétude de la copropriété Papenkasteel et au cheminement cycliste et piéton contigus ;
- Considérant que cet aménagement peut être amélioré ; qu'il y a lieu de déplacer le cheminement piéton et cycliste d'un mètre à l'Ouest, en conservant son axialité prévue ; que dans ce sens, l'entrée du cheminement doit rester visible depuis l'espace public contigu ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif aux actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de voies de communication (art. 67, al. 2 du CoBAT), la demande :
  - améliore l'usage, pour les usagers, des trottoirs de la chaussée, de par leur élargissement ;
  - permet l'aménagement d'une voirie à circulation lente et à usage limité le long des habitations implantées en recul. Cette voirie est parfaitement intégrée au cadre paysager du projet ;
  - prévoit le réaménagement de la voirie, afin d'assurer la priorité des piétons, une circulation automobile apaisée et limiter strictement le parking aux espaces indiqués sur l'allée carrossable. Toutefois, afin de concrétiser ces objectifs, la voirie intérieure doit prendre le statut de « zone résidentielle ». ce statut implique que les piétons peuvent utiliser toute la largeur de la voirie publique mais ne peuvent bloquer la circulation sans raison, les conducteurs ne peuvent mettre les piétons en danger ni les gêner, la vitesse étant limitée à 20 km/h, le stationnement est interdit sauf aux emplacements clairement délimités ou signalés par un panneau ;
  - Considérant que le cheminement carrossable compris dans le « mail vert » projeté est une voirie à caractère très local ; que le trafic motorisé s'établit ponctuellement dans la voirie ; que dès lors, il y a lieu de prévoir une signalétique adaptée à cette voirie locale et résidentielle ; que cette signalisation adaptée à la situation projetée est le type F12 et F13 ;
  - Considérant que l'aménagement actuel de la chaussée de St-Job ne comporte pas de zones de stationnement contiguës aux trottoirs ; que le trottoir situé du côté du « mail vert » projeté est actuellement équipé de bornes anti-stationnement ; qu'il y a lieu, au cas échéant, de remplacer/compléter ces dispositifs, conformément à l'art.13 du Titre VII du RRU ;
  - Considérant que le projet doit concerner en priorité le confort et l'accessibilité des modes actifs ; que le projet doit rester cohérent avec l'espace public contigu ; que dès lors il doit concerner, en outre, les abords immédiats de la zone projetée ; que les aménagements projetés –en ce qui concerne les trottoirs et les traversées piétonnes- doivent se conformer au Titre VII du RRU ;
  - Considérant que ces circulations piétonnes projetées ne rencontrent pas les objectifs du plan Iris II, en ce qu'elles doivent présenter des largeurs minimales de de 2m ;
  - Considérant que le cheminement cycliste et piéton, prévu à hauteur de la copropriété «Papenkasteel» doit être visible depuis la chaussée de St-Job et de la place formée par le croisement de la chaussée de St-Job et la rue Papenkasteel ;

- Considérant que cette visibilité est nécessaire en ce que le mail vert prévu est d'accessibilité et de propriété publique ; dès lors que l'entrée de ce cheminement, visible depuis la chaussée de St-Job, doit être plus visuellement marquée ;
- Considérant que la chaussée carrossable située au croisement de la rue Engeland et de la chaussée de St-Job, est insécurisante ; qu'il présente un caractère très routier ; que cette lecture n'est pas cohérente avec les aménagements projetés ;
- Considérant que la traversée piétonne située au débouché de la rue Engeland sur la chaussée de St-Job est trop longue ; qu'elle ne permet pas une traversée sécurisante et confortable du carrefour par les usagers, conformément à l'art5 du Titre VII du RRU ;
- Considérant que la configuration et le gabarit du cheminement carrossable du « mail vert » découragent les circulations motorisées à cet endroit à l'exception des accès carrossables aux habitations connexes ;
- Considérant que le projet favorise les circulations apaisées dans le « mail vert » prévu ; que cet apaisement favorise les modes actifs, comme les PMR ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à une demande soumise à rapport d'incidences (article 143 du CoBAT – Annexe B – rubrique n° 20)), le projet :
  - propose l'aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup>, de manière qualitative, favorisant la biodiversité et la gestion appropriée des eaux de pluie. De plus, le projet aura un impact éducatif pour l'ensemble des habitants proche du site, et au – delà, de par la richesse des aménagements proposés sous forme de rivière urbaine, de jeux éducatifs sur le thème de l'eau, et de plage verte ;
  - intègre parfaitement la circulation automobile et 16 emplacements de stationnement au projet paysager ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à une demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 (art. 149 al.2 du CoBAT), le projet :
  - a fait l'objet d'une évaluation appropriée et validée par Bruxelles – Environnement ;
  - met en évidence l'analyse du dossier au regard des aspects eaux, et met en évidence un projet exemplaire accordant une place importante à une gestion des eaux pluviales optimale. La multifonctionnalité de l'espace est aussi un atout important du projet. Se situant en outre en zone de fort aléa d'inondations, la proposition du projet de collecter les eaux pluviales à la parcelle pour lutter contre les risques d'inondations s'en trouve d'autant plus justifiée ;
  - De par son caractère exemplaire et novateur, le projet propose également une vitrine à vocation didactique intéressante, notamment au regard des jeux d'eau proposés ;
  - Le rappel de la présence du Geleytsbeek, à cet endroit où il n'est pas à ciel ouvert, ainsi que le recyclage de l'eau de la nappe qui alimente le cours d'eau même en saison sèche, sont des avantages louables pour la mise en valeur de l'eau dans le paysage urbain dans le cadre du maillage bleu ;
  - Par les différents aspects présentés, le projet en zone publique inondable participe à rencontrer les objectifs et à la mise en œuvre du Plan de Gestion de l'eau de la Région Bruxelloise ;
  - En ce qui concerne la zone contiguë à la promenade verte au croisement de la chaussée de Saint-Job et de la rue Engeland :
    - L'aménagement proposé, s'il s'inscrit dans la continuité de celui de la chaussée de Saint-Job, n'est pas en cohérence avec la situation existante et projetée au plan particulier d'affectation du sol (espace planté).
    - La promenade verte est en effet intégrée dans la réserve naturelle du Kinsendaël, en ce compris l'accès au niveau de la mare, matérialisée par un massif de plantes indigènes (chêne, noisetier, viorne, prunelier). Le projet, quant à lui, minéralise considérablement la zone en la rigidifiant (tracé de formes géométriques) et en lui conférant un aspect exclusivement urbain.
    - En outre et pour ces raisons, l'appellation de la zone en « extension du Kinsendaël » ne semble pas appropriée. Dès lors, il s'indique de maintenir cet espace dans sa configuration actuelle ;
    - L'élimination du chêne (sujet de 10 ans) est dommageable, même s'il est prévu de planter 2 tilleuls ;
    - Il y a lieu d'intégrer la forme des deux mares projetée, proches de la rue Engeland, au milieu naturel environnant et existant ;
    - Considérant que le projet participe activement à la sauvegarde et au développement des zones naturelles en milieu urbain ; qu'il constitue un maillon essentiel à la promenade verte associée au Kinsendaël ; qu'il participe à la réalisation de la trame verte Bruxelloise ;

- Considérant qu'il doit être néanmoins entièrement compatible aux prescriptions de la zone protégée Natura 2000, qu'elle est située à moins de 50 mètres de la zone d'intervention du projet ;

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

- supprimer les aménagements prévus pour les plans d'eaux situés de part et d'autre de la rue Engeland, au débouché sur la chaussée de St-Job, au profit du maintien de la situation existante, conformément à l'avis de Bruxelles-Environnement du 26/10/2015 ;
  - se conformer au Titre VII du RRU en ce qui concerne les traversées piétonnes et les trottoirs existants et projetés, ce compris ceux situés au croisement de la Chaussée de St-Job et de la rue Engeland ;
  - prévoir des extensions d'oreilles de trottoir au niveau de la traversée piétonne, situées au débouché de la rue Engeland sur la chaussée de St-Job, de part et d'autre de la traversée piétonne existante, et supprimer l'îlot directionnel afin de permettre le passage des bus scolaires ;
  - se conformer à l'art.13 du Titre VII du RRU, concernant les dispositifs anti-stationnement situés dans la chaussée carrossable de St-Job ;
  - se conformer au Vadémécum « arrêt en réseau de surface » de la STIB, en ce qui concerne l'arrêt Engeland ;
  - mettre en place une signalétique adaptée aux cheminements carrossables du « mail vert » projeté, de type F12 et F13 ;
  - 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 ;
  - Effectuer certains regroupements et, au cas échéant, des suppressions, de places de parking projetées comme contiguës à la nouvelle circulation carrossable dans le mail vert, afin d'éviter le morcellement des espaces verts et la suggestion d'une lecture routière de cette voirie locale et apaisée projetée ;
  - Adapter le projet de manière à rendre possible la réalisation de pentes de garages praticables pour les différentes habitations riveraines ;
  - prévoir l'entrée et les abords du cheminement cycliste et piéton, situé au niveau de la copropriété « Papekasteel » comme suit :
    - marquer davantage la visibilité de l'entrée du cheminement cycliste et piéton projeté, perceptible depuis la chaussée de St-Job ;
    - déplacer de 1 m ce cheminement vers l'Ouest tout en conservant son axialité ;
    - remplacer la haie existante de Prunus Laurocerasus par une haie composée d'essences indigènes et taille limitant les risques d'ombre portée sur la copropriété « Papekasteel » ;
    - empêcher le stationnement de fait, non permis aux abords dudit cheminement projeté et contigu à la chaussée de St-Job ;
  - Justifier et localiser les abattages d'arbres et les replantations ;
  - S'assurer que les essences de haute tige prévues sont de type indigènes et compatibles avec les caractéristiques hydrographiques du site, conformément aux essences indigènes proposées par Bruxelles Environnement ;
- Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :
- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les aménagements prévus peuvent s'envisager dans une certaine mesure ;
  - d'être accessoires en ce qu'elles visent une meilleure intégration du projet au regard des spécificités des lieux et des prescriptions urbanistiques en vigueur ;
  - de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

La B.D.U. s'abstient.

La Commune, demanderesse, s'abstient.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 16/12/2015**  
**objet n°07**

**Dossier 16-42427-2015- Enquête n° 245/15**

**Demandeur : Monsieur Frédéric Paul-Ferreira-Gameiro**

**Situation : Avenue de Foestraets 19**

**Objet : la transformation et l'extension d'une habitation isolée : la construction d'une aile annexe (piscine, garage, logement de fonction)**

(CC du 18/11/2015)

**AVIS**

Suite à la visite effectuée sur place par les membres de la Commission de Concertation, en date du 25/11/2015, il s'avère que les documents joints à la demande présentent les lacunes et incohérences suivantes :

- Les différents plans et coupes ne mentionnent pas le relief du terrain, or, il s'avère que le site présente un important dénivelé vers l'arrière, et que le projet, tel que présenté, mentionne un terrain pratiquement plat. Dès lors, la demande est muette quant à une dérogation très importante, au regard du prescrit du PPAS en matière de gabarit et de respect du rapport de la hauteur du bâtiment en fonction des retraits latéraux aménagés, et engendrée par les remblais nécessaires à la réalisation du projet ;
- Les plans et documents joints à la demande ne font pas égard d'un bouquet d'arbres de grande valeur, implanté en bordure de parcelle, et au droit de l'implantation de la construction secondaire ;
- La maison existante présente des aspects patrimoniaux à conserver et une belle cohérence architecturale, auxquels un projet de transformation et d'extension pourrait contribuer ;

Faute de documents relevant de la nature exacte des travaux envisagés, la Commission de Concertation ne peut se prononcer favorablement sur la demande telle qu'introduite.

**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 16/12/2015**  
**Objet n° 8**

**Dossier 16-42390-2015- Enquête n° 262/15**  
**Demandeur : Monsieur Gilles Stroobant**  
**Situation : Avenue des Aubépines 42**  
**Objet : la démolition et la reconstruction d'une villa**

**AVIS**

Avis reporté en attente d'une étude d'ensoleillement suite à la visite sur place de la situation existante (arbres) et de la situation projetée