

Séance du 6 janvier 2016 / Zitting van 6 januari 2016
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 09h00 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°9370-2014
Situation : Rue Egide Van Ophem 3
Demandeur : CPAS D'UCCLE
(exploitation d'un home)
- 09h15 2) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°9449-2015
Situation : Rue du Bourdon 100
Demandeur : OVIZIO IMAGING SYSTEMS sa
(exploitation d'un laboratoire)
- ~~09h30 3) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°9150-2013
Situation : Rue Robert Scott 14
Demandeur : Commune d'Uccle OP
(exploitation d'une salle de fêtes)~~
- 09h45 4) 277/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.350-2015
Situation : Rue de la Cueillette 6
Demandeur : Monsieur de VUYST Frédéric
(l'extension d'une maison uni-familiale et la construction d'une piscine couverte)
- 10h05 5) 280/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.490-2015
Situation : Avenue Coghen 29
Demandeur : Monsieur BETGUER Alexeï
(la régularisation de travaux non conformes au permis délivré n°16-41538-14)
- 10h25 6) 269/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.463-2015
Situation : Rue du Bourdon 321
Demandeur : M. et Mme CHANTRAINE Eric et LILLYWHITE Isabel
(la rehausse d'une maison uni-familiale et modifications de baies en façade arrière)
- 10h45 7) 272/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.462-2015
Situation : Rue des Trois Arbres 16
Demandeur : TROIS ARBRES sa (Monsieur Derely)
(la rénovation et le changement d'utilisation d'un immeuble de bureau en centre de revalidation psycho-sociale (équipement de santé))
- 11h10 8) 270/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.437-2015
Situation : Avenue Victor-Emmanuel III 11
Demandeur : M. et Mme MOREL de WESTGAVER et Aurore SAVINIEN
(la transformation d'une maison uni-familiale et son extension en façade arrière)
- 11h30 9) 273/15 – Demande de permis de lotir n°521-bis-2015
Situation : Rue Geleytsbeek 37
Demandeur : Monsieur DEMEESTER Bruno
(la modification du lot 2 du PdL 521 en ce qui concerne le gabarit de la construction à ériger)

11h50 10) 282/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.322-2015 (art 126/1)
Situation : Avenue Montjoie 165
Demandeur : Bercom International sa (Monsieur Jacques Berrebi)
(la construction d’une maison uni-familiale)

--- I N T E R R U P T I O N ± 12h30 ---

13h30 11) 278/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.414-2015
Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel 32
Demandeur : M. et Mme LEPONCE Maurice et FANIEL Nathalie
(la construction d’un immeuble de deux logements en duplex)

13h55 12) 274/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.468-2015
Situation : Drève du Caporal 42
Demandeur : Monsieur TIBERGHEN Frédéric
(la transformation lourde et l’extension d’une villa uni-familiale)

14h20 13) 275/15 – Demande mixte de permis d’urbanisme n°16-42.349-2015 (art.177)
et de permis d’environnement classe 1B dossier n°9404
Situation : Avenue Ilya Prigogine
Demandeur : PRE DE LA PERCHE CONSTRUCTION sa (M.
Lefèvre)
(la construction d’un immeuble de 34 appartements comportant un rez-
de-chaussée commercial et un parking en sous-sol de 37
emplacements (lot B5))

14h45 14) 276/15 – Demande mixte de permis d’urbanisme n°16-42.397-2015 (art.177)
et de permis d’environnement classe 1B dossier n°9403
Situation : Rue Egide Van Ophem 40
Demandeur : Pré de la Perche Construction sa (M. Lefèvre)
(la construction d’un immeuble de 27 appartements comportant en
sous-sol un parking couvert de 27 emplacements (lot L.2.2.))

15h10 15) 268/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.253-2015
Situation : Rue de Stalle 25
Demandeur : JC Decaux Billboard Belgium sa
(Mme Blaise-Blanquet)
(le placement d’un dispositif publicitaire de 17m² de type blacklight
avec passerelle sur le pignon d’une maison)

15h30 16) 279/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.377-2015
Situation : Rue des Bigarreux 23
Demandeur : M. et Mme HEERES Arnaud & GAJDA Aneta
(la rénovation lourde d’une maison uni-familiale : rehausse de la toiture,
abaissement des niveaux de planchers sur sol, remplacement des
châssis et seuils, modification du relief du sol, construction de garage
à front de rue, aménagement extérieur côté rue)

15h55 17) 271/15 – Demande mixte de permis d’urbanisme n°16-42.513-2015 (art.177)
et de permis d’environnement classe 1B dossier n°9480
Situation : Rue de Stalle 190-200
Demandeur : LIDL Belgium GMBH & CO KG sa (Monsieur Segers)
(la démolition et construction d’un grand commerce spécialisé
(bricolage), la construction d’un supermarché et aménager un parking
commun de 89 emplacements)

16h40 18) 281/15 – Demande mixte de certificat d’urbanisme n°2015/2 (art.177)
et certificat d’environnement classe 1A dossier n°9567
Situation : Rue de Stalle / Petite drève du Maréchal
Demandeur : Bruxelles Mobilité (Gailly)
(le réaménagement et extension du parking Stalle, le réaménagement
des voiries et l’abattage des arbres - art.177 CoBAT - 1^{ère} enquête
uniquement sur le projet de cahier des charges de l’étude d’incidence –
art.130§1 - CoBAT)

± 17h30 - Divers / Allerlei :

19) – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.489-2015 (art.177)
Situation : Avenue d’Hougoumont 5
Demandeur : Collège Saint-Pierre asbl (Monsieur NORRO)
(PERMIS ECOLE : le réaménagement d’une partie du 2^{ème} étage du bâtiment principal en
3 classes) CC du 18/11/2015

20) 262/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.390-2015
Situation : Avenue des Aubépines 42
Demandeur : M. et Mme STROOBANT Gilles et STELLAVATO Krista
(la démolition et la reconstruction d’une villa)
CC 09/12/2015 : avis reporté – visite des lieux
CC 16/12/2015 : avis reporté – en attente d’étude d’ensoleillement suite à la visite
des lieux

± 18h00 - Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle – Service de l'Environnement
Commission de Concertation
Séance du 06/01/2016
Objet n° 01

Demande de permis d'environnement classe 1B n° 9370

Situation : rue Egide van Ophem 3

Demandeur : CPAS, chaussée d'Alseberg à 1180 Bruxelles

AVIS

Objet : chaudières, parking couvert, citernes à mazout, puits perdus et parking en plein air

P.R.A.S. : zone d'habitation

P.P.A.S. : n° 50

Enquête publique : du 07/12/2015 au 21/12/2015 inclus

Motifs : permis d'environnement sans certificat préalable

Considérant que l'enquête publique effectuée du 07/12/2015 au 21/12/2015 inclus a donné lieu à :

- 0 lettre de remarques
- 0 pétition
- 0 opposition verbale

Considérant :

- que le PRAS situe la demande en zone d'habitation;
- que le site n'a jamais fait l'objet de plainte ;
- qu'il s'agit de la régularisation d'une situation existante ;
- que l'installation électrique n'est pas conforme au RGIE ;
- le dépôt de déchets sauvages (bidons d'huile et caissettes en bois) dans le jardin à l'arrière du bâtiment ;
- la demande de permis d'urbanisme visant à régulariser 20 emplacements de parking à l'air libre et vu la présente demande de permis d'environnement pour 24 emplacements de parking ;
- le transformateur statique à huile et l'absence de bac de rétention sous celui-ci ;
- la présence d'un four d'incinération au gaz, hors d'usage, dans la chaufferie , qu'il s'agit potentiellement d'une installation classée, que celle-ci n'est pas reprise dans la demande de permis d'environnement ;
- l'absence d'encuvement des produits dangereux et leur présence dans un local connecté à l'égout ;

AVIS FAVORABLE à conditions :

- D'évacuer les déchets sauvages situés dans le jardin arrière ;
- De supprimer 4 emplacements de parking conformément au plan joint à la demande de permis d'urbanisme ;
- De prévoir un bac de rétention sous le transformateur statique à huile ;
- D'évacuer ou de rendre inutilisable le four d'incinération au gaz hors d'usage
- De prévoir un encuvement des produits dangereux.
- De rendre l'installation électrique conforme au RGIE ;

Commune d'Uccle – Service de l'Environnement
Commission de Concertation
Séance du 06/01/2016
Objet n° 02

Demande de permis d'environnement classe 1B n° 9449

Situation : rue du Bourdon 100

Demandeur : Ouvizio Imaging Systems, rue du Bourdon 100 à 1180 Bruxelles

AVIS

Objet : laboratoire

P.R.A.S. : zone mixte à caractère urbaine

Enquête publique : du 30/11/2015 au 14/12/2015 inclus.

Motifs : permis d'environnement sans certificat préalable

Considérant que l'enquête publique effectuée du 30/11/2015 au 14/12/2015 inclus a donné lieu à :

- 0 lettre de remarques
- 0 pétition
- 0 opposition verbale

Considérant que :

- le PRAS situe la demande en zone mixte à caractère urbaine;
- la demande concerne l'installation d'un laboratoire de culture cellulaire à petite échelle;
- les manipulations sont effectuées sous hotte à flux laminaires ;
- les déchets solides sont évacués dans des sacs spéciaux et autoclavés ;
- les déchets liquides sont également autoclavés ;
- les activités du site (produits et quantités) ne présentent pas de risques particuliers ;
- l'avis du SIAMU comporte 2 remarques ;

AVIS FAVORABLE et à condition de :

- se conformer aux remarques émises par le SIAMU ;

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 06/01/2016
Objet n° 04

Dossier 16-42350-2015- Enquête n° 277/15

Demandeur : Monsieur Frédéric de Vuyst

Situation : Rue de la Cueillette 6

Objet : l'extension d'une maison unifamiliale et la construction d'une piscine couverte

AVIS

Considérant le repérage administratif et laprocédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42350-2015 introduite le 03/07/2015 par Monsieur Frédéric de Vuyste et visant l'extension d'une maison unifamiliale et la construction d'une piscine couverte sur le bien sis rue de la Cueillette, 6;

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 (AR 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 au CoBAT :

- o application de l'article 67 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le PRAS dans le PPAS n°5 approuvé avant le 01.01.1981 :
- o application de la prescription n°06 du PRAS

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 dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - o Art II. Zone de jardin: destination, matériau de façade et toiture.
 - o Art III: E. Espace entre bâtisses, G. matériau de toiture, H. Matériau de façade

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/12/2015 au 21/12/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- o l'espace entre les bâtisses doit être de 8 mètres, c.à.d. 4 mètres de chaque côté, alors que le projet envisage de se rapprocher à 2.50 mètres de la haie, ce qui porte atteinte au caractère de cité jardin du quartier, avec ses espaces aérés, l'extension sur 2 niveaux augmente les vues vers la parcelle voisine,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/07/2015 : dépôt de la demande

24/11/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

07/12/2015 au 21/12/2015 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

06/01/2016 : 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, issu de la construction de 38 maisons de la Petite propriété terrienne et constitué de maisons généralement jumelées, sauf celle faisant l'objet de la demande,
- o Le quartier présente une très grande unité, toutes les toitures étant en tuiles rouges,
- o La maison à 4 façades sise n°6 et sur laquelle porte la demande est implantée plus près de la rue que les maisons jumelées voisines et comprend un garage séparé du bâti principal et construit contre la limite mitoyenne de droite,
- o Elle présente un faîte de toiture perpendiculaire à la rue et deux lucarnes latérales,
- o Toutes les maisons du quartier sont pourvues d'annexes séparées du bâti principal, généralement implantées parallèlement à l'axe de la rue,

- Les limites séparatives sont marquées par des haies vives,
- Le relief est légèrement marqué, en pente descendante vers le fond de la parcelle, et la maison est organisée en plusieurs paliers qui suivent l'allure du relief,
- La maison sur laquelle porte la demande a été étendue en profondeur par les permis d'urbanisme n°16-38804-2008 et n°16-39403-2010,

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

- au rez-de-chaussée, l'extension latérale de la maison au niveau du hall d'entrée, l'extension d'une chambre de l'autre côté de la maison et l'ajout d'une piscine couverte,
- la création d'une lucarne en toiture,
- la démolition du garage et ses annexes et la création d'un garage en sous-sol, accessible par un ascenseur à voiture,
- le remplacement des châssis avec pose de croisillons,
- le remplacement du revêtement de toiture, de tuile en chaume,

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

- Le projet modifie sensiblement la maison existante, en augmentant fortement l'emprise au sol et la densité sur la parcelle,

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

- en matière de programme, le projet propose :
 - 2 extensions latérales, de profondeur limitée au regard de celle de la maison, mais occupant la majeure partie de la largeur de la parcelle dans un quartier caractérisé par des implantations en ordre ouvert (norme du plan particulier d'affectation du sol = minimum 8 mètres entre façades latérales)
 - une piscine couverte, accessible par le sous-sol,
 - un garage en sous-sol,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension en façade latérale gauche de la maison, implanté à 2.70 mètres de la limite du terrain, permet de créer un espace de rangement au niveau du jardin et d'agrandir une chambre au rez-de-chaussée,
 - l'extension en façade latérale droite de la maison, implanté à 2.50 mètres de la limite du terrain, permet de créer un sas d'entrée et une circulation verticale vers le sous-sol,
 - l'ajout d'une lucarne sur le versant latéral de droite est au bénéfice de la chambre située au niveau le plus haut,
 - la piscine est implantée à 0.90 mètre de la limite droite de la parcelle et s'implante tout en longueur, sur plus de 14 mètres,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin est réduit, le taux d'imperméabilisation atteignant 45% de la parcelle,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage en sous-sol est accessible par un ascenseur à voiture situé à l'avant du sas d'entrée, à 2.5 mètres de la limite séparative de droite,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - le projet ne prévoit pas de compensation à l'augmentation de l'emprise,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les matériaux sont naturels (structure bois, toiture chaume),

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

- application de l'article 67 du CoBAT: mesures particulières de publicité (motifs du PRAS) requises dans le PPAS 5 (Quartier Kriekenput), la demande est soumise à l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots),
 - par la construction du volume qui abrite la piscine, la demande porte atteinte à l'intérieur d'îlot, le bâti s'étendant sur la majeure partie de la profondeur de la parcelle,
 - l'implantation de cette piscine laisse une portion de jardin limitée en fond de parcelle,
- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS) :
 - Art II. Zone de jardin: destination (construction secondaire par habitation et à destination d'élevage d'une superficie de 18,00 m² ou 35,00 m² pour les garages-remises) :
 - La construction envisagée est destinée à abriter une piscine couverte,
 - Elle s'implante entièrement en zone de jardin sur une superficie de 58.82 m², et sur une longueur de plus de 14 mètres, à 0.90 mètre de la limite latérale du terrain, alors que le PPAS autorise des annexes de maximum 35 m² destinée au garage-remise,

- L'accès en sous-sol à la piscine entraîne des ouvrages important en sous-sol reliant le garage, la maison et la piscine,
- Art II. Zone de jardin: matériau de façade et toiture (façades en briques locales avec plinthes cimentées ; toitures à versants recouvertes de tuiles rouges) :
 - les façades sont composés de grands châssis entre des structures en bois et la toiture en chaume, en dérogation importante au prescrit du plan,
- Art III: E. Espace entre bâtisses (minimum 4.0 mètres, soit au moins 8 mètres entre deux bâtisses ou groupe de bâtisses pour la rue de la Cueillette) :
 - la piscine est implantée à 0.90 mètre de la limite de droite de la parcelle,
 - l'extension destinée au rangement rehaussé d'une extension de la chambre est implantée à 2.70 mètres de la limite séparative de gauche,
 - le sas d'entrée est implanté à 2.50 mètres de la limite séparative de droite,
 - l'ascenseur à voiture est implanté à 2.50 mètres de la limite séparative de droite,
 - il en découle, au cumul de ces aspects fortement dérogoires, que le projet porte atteinte au caractère ouvert et aéré du quartier,
- Art III: G. Matériau de toiture (couvertes de tuiles rouges à l'exclusion de tous autres matériaux),
 - les toitures du projet sont en chaume, alors que le quartier est très homogène, les toitures sont en tuiles rouges et participent à la cohérence paysagère du quartier,
- Art III: H. Matériau de façade (Soubassement en moellons de grès ; façades : briques locales, de Zandvoorde ou similaires ; seuils de fenêtres et de portes : pierres naturelles ; linteaux : béton vibré et lissé.
 - Les enduits ou crépis sont tolérés uniquement pour les encadrements de portes ou de fenêtres), en ce que les lucarnes sont bardées de bois,
 - Le projet propose une diversité de parements et de typologies de façades différentes

Considérant que les dérogations pour la nouvelle piscine sont importantes, tant en implantation, qu'en superficie créant en intérieur d'îlot un bâtiment en longueur, proche de la limite latérale de droite du terrain ;

Considérant que les extensions latérales de la maison s'implantent à 2.7 ou 2.5 mètres au lieu de 4 mètres, ce que modifie également les caractéristiques urbanistiques du quartier, et porte atteinte à son aspect ouvert et aéré ;

Considérant que le matériau de toiture est incongru dans le quartier (chaume) ;

Considérant que dès lors, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux, et déroge de manière trop importante au PPAS ;

Considérant qu'un projet alternatif pourrait être soumis à une nouvelle enquête publique portant sur une piscine non connectée au bâti principal ayant une superficie maximale de 35 m², et plus écartée des limites de la parcelle ;

Qu'en tout état de cause, une seule annexe sur la parcelle peut être accordée ;

Que les dérogations en zone latérale pour le bâti principal doivent être réduites, en conservant une distance de 3,5 mètres pour l'extension de gauche (sur 2 niveaux) et 3 mètres pour le sas d'entrée (sur un niveau) ;

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 06/01/2016
Objet n° 5

Dossier 16-42490-2015 - Enquête n° 280/15

Demandeur : Monsieur Alexeï Betguer

Situation : Avenue Coghen 29

Objet : la régularisation de travaux non conformes au permis délivré n° 16-41538-2014

AVIS

La Commission de Concertation décide de reporter son avis à la séance ultérieure du 27/01/2016, en vue de pouvoir procéder à l'analyse comparative des différentes situations existantes de droit.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 06/01/2016
Objet n°06

Dossier 16-42463-2015- Enquête n° 269/15

Demandeur : Monsieur et Madame Eric Chantraine et Isabel Lillywhite

Situation : Rue du Bourdon 321

Objet : la rehausse d'une maison unifamiliale et modifications de baies en façade arrière

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42463-2015 introduite le 06/10/2015 par Monsieur et Madame Eric Chantraine et Isabel Lillywhite et visant la rehausse d'une maison unifamiliale et modifications de baies en façade arrière sur le bien sis rue du Bourdon, 321;

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°46bis Fond de Calevoet (AGRBC 17/10/1996) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol

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

- motifs inhérents au CoBAT :
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol n°46 bis:
 - article OB-k - harmonie et hauteur de façade

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/12/2015 au 21/12/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

06/10/2015 : dépôt de la demande

13/11/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

07/12/2015 au 21/12/2015: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

06/01/2016 : séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 04/12/2015, qui édicte les conditions à joindre au permis d'urbanisme.

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre semi-continu le long des voiries et comprenant des maisons isolées en intérieur d'îlot,
- Dans ce quartier, le tronçon de la rue du Bourdon le long duquel se situe la demande serpente le long du domaine de chemin de fer, et ne présente en conséquence que des immeubles implantés sur sa rive sud-ouest,
- Dans ce tronçon, la rue présente une allure horizontale et les terrains situés sur sa rive sud-ouest présentent en outre une pente forte et descendante vers l'intérieur de l'îlot,
- Il en résulte un habitat assez hétéroclite formé à la fois de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logement, avec des gabarits variables de :
 - R+1 et toiture plate à R+2+toiture côté rue,
 - R2 et toiture plate à R+3 et toiture côté jardin, en raison de la déclivité existante entre la rue et les jardins,
- La maison unifamiliale mitoyenne n°321 sur laquelle porte la demande :
 - est implantée à l'alignement,
 - présente des murs mitoyens en oblique par rapport à celui-ci, en raison du tracé du parcellaire et de la sinuosité de la rue,

- présente un petit gabarit de R+1+toiture :
 - dont le versant avant est en recul par rapport à l'alignement, en raison de l'orientation de son faîte, perpendiculaire aux murs mitoyen et non parallèle à la rue,
 - qui comprend 2 chambres au premier étage et une seule chambre dans les combles, en raison de ces particularités,
 - comprend une annexe sur deux niveaux du côté du jardin, agrandissant les espaces de jour implantés au niveau du rez-de-chaussée,
 - dispose d'un escalier depuis cette annexe vers le niveau du jardin
- La maison de gauche (n°319) présente un gabarit de R+2 et toiture plate, soit une hauteur de façade plus importante (de quasi un niveau) que celle sur laquelle porte la demande,
- La maison de droite (n°319) présente un gabarit similaire à celui de la demande, dont la toiture présente le même décalage par rapport à la voirie

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

- Elle conserve le programme de maison unifamiliale et vise son extension en toiture pour adjoindre une chambre supplémentaire et la doter d'un programme susceptible d'accueillir une famille nombreuse
- Elle vise :
 - la modification de la typologie de la toiture par la création d'un deuxième étage complet et à toiture plate, à l'instar de celle la maison voisine de gauche,
 - la restructuration de tous les espaces intérieurs au profit d'un usage et du confort contemporains,
 - la modification de certaines baies des fenêtres en façade arrière en raison des nouveaux aménagements et d'une plus grande ouverture vers le beau jardin et la vallée de Linkekeek,
 - l'isolation de la façade arrière et de la rehausse, avec une finition en crépi de teinte claire

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

- La note explicative du projet en justifie le programme,
- L'extension de cette maison unifamiliale pour pouvoir y accueillir une famille nombreuse, se justifie pleinement dans ce quartier très verdurisé, proche de plusieurs moyens de transports publics, d'équipements et de commerces,
- Vu les particularités des lieux et l'obliquité entre la façade et les murs mitoyens de la maison, le parti architectural d'une rehausse de la maison sous forme d'un étage supplémentaire à la place de la toiture à versant, se justifie tant du point de vue constructif, que par son intégration vis-à-vis de la maison voisine de gauche

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

- en matière de programme :
 - le projet s'inscrit pleinement dans les objectifs de la région et de la Commune de pouvoir accueillir des familles nombreuses,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le gabarit projeté de R+2 et toiture plate est un gabarit moyen dans le paysage de la rue,
 - l'héberge résultante vis-à-vis de la parcelle de droite est essentiellement due aux particularités des lieux et est accentuée par le fait que cette maison présente déjà un décalage par rapport à la maison de la demande en situation existante : qu'il en résulte que le parti architectural d'une toiture plate sur un étage supplémentaire, permettra à terme de retrouver un meilleur équilibre des volumes bâtis, objectif du plan particulier d'aménagement du site qui couvre le bien
 - les aménagements intérieurs et les modifications de façade assurent la pérennité de cette habitation,
 - son isolation en façade arrière et sa finition en crépis de teinte claire en améliore la cohérence et l'esthétique,
 - l'ensemble du projet améliore tant la cohérence de la volumétrie que son esthétique, ce qui répond au bon aménagement des lieux. Toutefois, il s'indique de revoir l'expression et l'intégration de la rehausse en prévoyant un brisis (toiture Mansart) ou un volume en recul franc ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet n'augmente pas l'emprise de la maison, au profit du caractère vert de cet important intérieur d'îlot ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- le projet est proche d'équipements et de commerce et le quartier est proche d'une gare et comporte des lignes de bus devant la maison

Considérant qu'en ce qui concerne les motifs des mesures particulières de publicité :

- La dérogation à l'article 5 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme - hauteur de façade – et de l'article OB-k du plan particulier d'affectation du sol – hauteur de façade entre 5.5 mètres et 8 mètres - est acceptable en raison des particularités des lieux et plus particulièrement les aspects suivants :
 - le tissu hybride existant le long de la rue du Bourdon, tant du point de vue des différences de gabarits (nombre différent de niveaux) que celle de la typologie des habitations toiture plate ou à versant),
 - l'angle important existant entre l'alignement et les limites latérales de la parcelle, qui justifie le parti de maison à toiture plate, pour disposer d'espaces intérieurs de qualité, et donc le gabarit à rue de R+2,
 - la hauteur résultante est plus importante que celle prescrite en raison des hauteurs sous plafond existante et les épaisseurs d'isolation nécessaire aux normes actuelles de constructions,
- le non-respect de l'article OB-k du plan particulier d'affectation du sol - harmonie des façades :
 - est déjà observé en situation existante, vu la différence de gabarit et de typologie entre les maisons existantes sises à gauche et à droite du projet :
 - s'estompe en ce que le projet s'inscrit déjà plus en harmonie avec l'aspect de la maison de gauche
 - pourrait davantage s'estomper en ce qu'à terme, la maison de droite pourrait être rénovée dans le même esprit et dès lors, participer au renforcement de l'harmonie de l'ensemble

Considérant qu'afin de répondre au bon aménagement des lieux, la demande doit répondre aux conditions suivantes :

- revoir l'expression et l'intégration de la rehausse en prévoyant un brisis (toiture Mansart) ou un volume en recul franc ;

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 06/01/2016
Objet n° 07

Dossier 16-42462-2015 - Enquête n°272/15

Demandeur : Monsieur Marc Derely Trois Arbres S.A.

Situation : Rue des Trois Arbres 16

Objet : la rénovation et le changement d'utilisation d'un immeuble de bureau en centre de revalidation psycho-sociale (équipement de santé)

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42462-2015 introduite le 02/10/2015 par la S.A. Trois Arbres c/o Monsieur Marc Derely et visant la rénovation et le changement d'utilisation d'un immeuble de bureau en centre de revalidation psycho-sociale (équipement de santé) sur le bien sis rue des Trois Arbres, 16 ;

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

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

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

- o application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux en intérieur d'îlot,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/12/2015 au 21/12/2015 inclus, et :

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- o une habitante du Clos Camille Van Exter estime que le projet porte atteinte à sa vue et à sa tranquillité,
- o le projet engendre des risques de sécurité et de la tranquillité du clos,
- o demande d'insérer une végétation dense et haute, que les entrées soit du côté opposé à leur maison,
- o que le projet prévoit des isolations visuelles et sonores,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

02/10/2015 : dépôt de la demande

20.11.2015 : accusé de réception d'un dossier complet

Vu l'avis du SIAMU émis le 18/09/2015 et joint à la demande,

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 mixte, en zone de forte mixité, comprenant des entreprises, des commerces, une école et des logements,
- o Le clos Camille Van Exter est voisin, et s'étend depuis la rue de Stalle jusqu'à hauteur du projet. La maison de ce clos qui est la plus proche du bâtiment dont fait l'objet la demande est située à +/- 50 mètres,
- o Dans ce quartier, la rue des Trois arbres est coupée à la circulation à hauteur du n°12, ancien site du « Four industriel belge » que le permis d'urbanisme en vigueur n°16-42030-2014 permet de reconverter dans un programme mixte d'activité économiques et de logements,
- o L'immeuble n°16 sur lequel porte la demande est affecté en bureau,
- o Le bâti environnant est varié et constitué :
 - o par un ensemble d'activités économiques du côté de la chaussée d'Alseberg,
 - o par le lotissement résidentiel du clos Camille van Exter,
 - o par la reconversion d'un site économique en école du côté de la rue de Stalle,
 - o par la reconversion du site du « Four industriel belge » précité du côté de la rue des Trois Arbres,
- o Le bâtiment sur lequel porte la demande, au plan en forme de L, est isolé et présente un gabarit R+1,
- o Le site sur lequel il est implanté comprend également un bâtiment à front de la chaussée d'Alseberg,
- o Le couvert végétal est présent par l'implantation en ordre ouvert du site, et constitue un parc,

- La parcelle 89 v3 située entre le projet et le clos Camille Van Exter est destiné à la construction de 10 maisons (PdL 498 bis et PU 41956),
- Le site est envahi de voitures stationnées autour de la voirie centrale et à l'arrière du site,

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

- Le programme vise le changement d'affectation des bureaux en équipement de santé à vocation de centre de revalidation psycho-sociale, soit un équipement de santé non soumis à rapport d'incidences,
- Le projet prévoit la rénovation des façades et des toitures et leur isolation par l'extérieur,
- Le projet propose le remplacement des châssis par des châssis en bois,
- La demande se complète de la construction de locaux de rangement (jardins et vélos) d'ateliers et d'une buanderie de gabarit R (toiture plate) en mitoyenneté du site de l'ancien « Four industriel belge » précité,
- Le réaménagement des abords avec 24 emplacements de stationnement extérieurs, répartis entre différentes zones végétales,

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

- La reconversion du site respecte le bâti et le caractère de parc des aménagements du jardin existant,

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

- en matière de programme :
 - le centre est composé de 5 unités de 12 personnes qui disposent d'une chambre avec salle de bains et de lieux communautaires, donc un maximum de 60 personnes encadrées par 25 membres du personnel du centre, professionnels dans le domaine de la santé,
 - le 1^{er} étage comprend essentiellement les chambres,
 - l'atelier est destiné à des activités occasionnelles, ne produisant pas de nuisance de bruit pour le voisinage,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'accès au site se fait sous un bâtiment existant à front de la rue des Trois Arbres dont la note explicative annonce la rénovation prochaine des façades afin de les harmoniser à celles du projet,
 - le projet est séparé du Clos Camille Van Exter par le PL 498-II permettant la construction de 10 maisons, en rien connectées au site,
 - un nouveau bâtiment de gabarit R à toit plat est projeté en mitoyenneté de l'ancien « Four industriel belge », réaffecté en logement, c.à.d. le long des jardins des nouvelles habitations projetées dans le cadre de ce projet,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le parc est maintenu et le projet intensifie le caractère arboré en augmentant la végétation et en réduisant l'emprise de la voirie et du stationnement,
 - les abords de la voirie sont aménagés pour intégrer les 24 emplacements de stationnement répartis entre des zones de verdure,
 - dans le cadre de l'aménagement des abords, la plantation de massif de bambous est proposée devant les ateliers et devant les chambres du rez-de-chaussée du bâtiment principal,
 - l'ensemble du site est clôturé,
 - la parcelle 89 v3 située entre le projet et le clos Camille Van Exter est destiné à la construction de 10 maisons (Permis de lotir 498 bis et Permis d'urbanisme 41956),
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet réduit le nombre d'emplacements de stationnement à 24, revêtus de dalles béton gazon et accompagne l'aménagement de massifs de plantation,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - l'équipement de santé n'est pas repris à la rubrique 24 de l'annexe B du CoBAT, de sorte que la demande n'est pas soumise à rapport d'incidences,

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - la demande implante un nouveau bâtiment destiné à des ateliers le long des nouveaux jardins du site l'ancien Four industriel reconverti en logements. Ces ateliers ne sont pas pourvus de machines bruyantes,

- le projet maintient et intensifie le caractère de parc en augmentant la végétation et en réduisant l'emprise des accès, de la voirie et des emplacements de parking en aménageant 24 emplacements à caractère paysager,

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

- les massifs de bambous doivent être protégés de membranes « anti racines » placées sur 1 mètre de profondeur,

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 06/01/2016
Objet n°08

Dossier 16-42437-2015- Enquête n° 270/15

Demandeur : Monsieur et Madame Thimothée MOREL de WESTGAVER et Aurore SAVINIEN

Situation : Avenue Victor-Emmanuel III 11

Objet : la transformation d'une maison unifamiliale et son extension en façade arrière

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42437-2015 introduite le 11/09/2015 par Monsieur et Madame Thimothée MOREL de WESTGAVER et Aurore SAVINIEN et visant la transformation d'une maison unifamiliale et son extension en façade arrière sur le bien sis avenue Victor-Emmanuel III 11 ;

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

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogations au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - article 4 : profondeur de la construction mitoyenne ;
 - article 6 : hauteur de la construction mitoyenne ;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/12/2015 au 21/12/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

11/09/2015 : dépôt de la demande ;

20/11/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

07/12/2015 au 21/12/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

06/01/2016 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue Victor Emmanuel III, dans le tronçon arboré compris entre l'avenue de Beloeil à l'Ouest et la chaussée de Waterloo à l'Est ;
- Le bien s'inscrit dans un ensemble cohérent de maisons d'habitation dont les façades sont revêtues de maçonnerie apparente, et bénéficiant de petits jardinets plantés en zone de recul, créant une transition harmonieuse entre le domaine privé et le domaine public ;
- En façade arrière, l'ensemble des constructions présente des annexes de diverses hauteurs et diverses largeurs ;
- Le bien présente un gabarit R + 1 + Toiture Mansart aménagée. La maison voisine de droite présente le même type de gabarit, tandis que la maison voisine de gauche présente un niveau de plus, tout en étant moins profonde que la maison voisine de gauche ;
- Le jardin paysager est orienté au Nord ;

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

- Le projet vise la transformation et l'extension de la maison, et propose :
 - de créer une nouvelle extension des espaces de vie, alignée avec les murs mitoyens existants, en façade arrière, afin de favoriser le contact de la maison vers le jardin ;

- de modifier le mur mitoyen de gauche en le rehaussant de 85 centimètres et en le prolongeant de 210 centimètres afin de pouvoir aménager une chambre à coucher bénéficiant d'une hauteur sous plafond confortable ;
- de restructurer l'ensemble de la façade arrière, en y prévoyant davantage d'ouvertures vers le jardin ;
- de remplacer les menuiseries de la façade avant en PVC, par des menuiseries en bois ;
- de réaménager les espaces intérieurs en conséquence ;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison, en optant pour des espaces de vie aux proportions généreuses et davantage dirigés vers le jardin ;
- Le projet améliore les qualités architecturales de la façade arrière en proposant des matériaux sobres (maçonnerie et châssis en bois) ;
- Le projet améliore également les qualités architecturales de la façade avant en lui restituant des menuiseries en bois, dans le respect de sa typologie d'origine ;
- Le projet prévoit l'aménagement d'une petite terrasse en façade arrière au 2^{ème} étage à l'usage de la chambre à coucher, laquelle respecte les dispositions du Code Civil en matière de vues envers les parcelles voisines ;

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

- En ce qui concerne les dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de profondeur et de hauteur de bâtisse :
 - la demande s'inscrit dans les gabarits généraux des extensions voisines,
 - elle ne nécessite qu'une rehausse minimale du mur mitoyen (85 centimètres, pour une prolongation de 210 centimètres) de droite (n° 13),
 - elle permet de proposer à la fois une composition de façade harmonieuse et une belle hauteur sous plafond pour la nouvelle chambre à coucher créée ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, le projet restitue les menuiseries en bois de la façade principale, dans le respect de sa typologie et de son intégration dans le tissu bâti homogène de même époque ;

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 06/01/2016
Objet n° 09

Dossier PL-521-bis -2015- Enquête n° 273/15

Demandeur : Monsieur Bruno Demeester

Situation : Rue Geleytsbeek 37

Objet : la modification du lot 2 du PdL 521 en ce qui concerne le gabarit de la construction à ériger

AVIS

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

Vu la demande de modification de Permis de Lotir n° PL-521-bis -2015 introduite le 09/10/2015 par Monsieur Bruno Demeester et visant la modification du lot 2 du permis de lotir 521 en ce qui concerne le gabarit de la construction à ériger sur le bien sis rue Geleytsbeek, 37 ;

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° 521 délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 18/10/2011 à M. et Mme Bertrand Charlier et Dominique Lefebvre, et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande ;

Considérant que la demande modifie ce permis de lotir sur les aspects suivants en matière de gabarit et d'implantation de la construction à ériger, et engendre :

- une dérogation à l'article 3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) ;
- une dérogation à l'article 5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) ;
- une dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur).

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

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

- application de l'article 153§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme :
 - dérogation à l'article 3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) ;
 - dérogation à l'article 5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) ;
 - dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur).

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/12/2015 au 21/12/2015 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 ;

20/11/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

07/12/2015 au 21/12/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

06/01/2016 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

○ l'avis du Service Vert émis le 20/11/2015 et libellé comme suit :

- Abattage d'arbre(s):
Abattage d'un arbre à haute-tige d'essence inconnue d'environ 120 cm de circonférence.
 - Maintien d'arbre(s):
Les autres arbres sont à maintenir.
 - Replantations:
Le Service Vert impose la replantation d'un arbre de haute-tige d'essence indigène de minimum 16/18 cm de circonférence à la plantation, dans les dix (10) mois suivant la fin du chantier, entre début novembre et fin mars.
 - Compléter le plan d'implantation en ce sens avant la délivrance du permis d'urbanisme.
- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 09/12/2015 et libellé comme suit :

- Absence de conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191 ;

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

- Le terrain est traversant entre la chaussée de Saint-Job et la rue Gelelytsbeek ;
- Le relief se marque principalement par un creux (lit du Gelelytsbeek) au cœur de la parcelle ;
- Les arbres sont peu présents sur cette parcelle, à l'exception de ceux relevés dans l'avis du Service Vert de la Commune ;
- Les constructions existantes sont :
 - d'une part une habitation à front de la chaussée de Saint-Job ;
 - d'autre part, un garage du côté de la rue Gelelytsbeek ;
- Du côté de la rue Gelelytsbeek, le terrain voisin de gauche dispose également d'un garage de faible hauteur, tandis que le terrain voisin de droite est bâti par un immeuble de logement de gabarit R+2 (n°35) ;
- De ce côté, les constructions présentent 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 se caractérise comme suit :

- La demande porte sur le maintien de 2 lots, dont le lot 1, à front de la chaussée de Saint-Job, demeure exclu du lotissement ;
- La demande vise la modification d'une zone constructible le long de la rue Gelelytsbeek, en prévoyant certains reculs successifs vis-à-vis de la maison voisine de droite ;
- La demande propose un gabarit R+2 + étage en recul ;

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

- Le projet maintient la possibilité de construction d'une maison d'habitation aux gabarits s'accordant au cadre bâti environnant ;
- L'importante dérogation, en hauteur par rapport au garage figurant sur la parcelle voisine de gauche est anecdotique car inhérente à la configuration des lieux ;
- À l'avenir, la construction d'une habitation en lieu et place de ce garage, afin de refermer le front bâti de manière harmonieuse, pourrait s'envisager ;

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

- La motivation de cette demande de modification du permis de lotir provient du fait que le gabarit imposé est extrêmement limité et l'habitabilité du projet semble compromise sans obtention de ces adaptations ;
- Il s'agit d'un terrain assez difficile, d'une largeur d'approximativement 5m et d'un jardin plus bas d'un demi-niveau et exposé au Nord. De plus l'état du terrain impose des fondations sur micro - pieux, ce qui alourdit fortement le coût par mètre carré ;
- Le gabarit autorisé est très compact, car il ne permet que de construire 3 étages d'approximativement 52 m² intérieurs. Vu l'état très humide du terrain, il est fortement déconseillé de construire des caves ;
- Par ailleurs, la rue n'étant pas perpendiculaire aux limites latérales des parcelles, le gabarit impose un retrait de 1,68 m par rapport au coin de la maison mitoyenne et un retrait supplémentaire de 1,68 m, ce qui découpe la façade en un élément vertical de 3 m et un autre de 2,2 m. Cette géométrie compromet fortement les aménagements intérieurs et limite l'exploitation optimale de la surface. De plus, cette largeur apparente est elle-même impactée par le fait que le mitoyen construit a été fait à cheval sur la limite de propriété mais que ce mur ne permet pas la reprise de charges de la nouvelle maison et n'est pas isolé phoniquement. En conséquence, ce mur doit être doublé, ce qui réduit encore la largeur intérieure ;
- Le programme prévu pour la maison, dans le cadre d'une famille recomposée, impose de pouvoir loger jusqu'à 4 enfants en plus de 2 adultes. La surface totale de la construction doit donc être augmentée par rapport au gabarit initial. Ceci d'autant plus qu'un espace pour une profession libérale ou autre est souhaité, ainsi qu'un garage ;
- Les modifications apportées au permis de lotir initial sont les suivantes :
 - Ajouter un demi-étage en retrait derrière une terrasse afin de bénéficier d'un espace extérieur bien orienté (au Sud) et de ne pas modifier la hauteur de la façade avant. Au niveau de la façade arrière, cet étage sera intégré dans une toiture afin que la corniche reste au niveau du gabarit. La toiture courbe ou en mansarde apporte une douceur et une discrétion sans perdre beaucoup d'espace à l'intérieur ;

- Unifier les 2 retraits imposés derrière une façade courbe ou oblique qui permette de cacher l'ensemble du mitoyen existant et d'améliorer l'habitabilité à l'intérieure du logement. Compte tenu du fait que la rue est à sens unique et que la maison se découvre après plusieurs redents, cette adaptation restera très discrète. Cela permet aussi de concevoir une façade plus douce et plus simple qu'une façade qui serait décomposée en 2 éléments verticaux et de ne plus devoir gérer de cache artificiel pour le mur mitoyen qui serait visible sur 1.68m de large ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif aux dérogations à l'art. 3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) et à l'art. 5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant, la demande :
 - s'inscrit dans une lecture cohérente des implantations des constructions le long de la rue, caractérisée par les nombreuses retraits successifs entre les différentes maisons, du fait de l'obliquité de cette voirie ;
 - permet une composition plus riche et plus souple de la façade avant, tout en tenant compte des implantations des constructions voisines ;
 - permet de supprimer des murs pignons en façade avant ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), la demande :
 - propose une extension du volume en toiture, qui s'intègre à la composition générale de cette rue et de ses gabarits variés ;
 - limite les héberges de part et d'autre du bâtiment ;
 - limite, de par ses retraits, l'impact de l'extension, tant depuis la façade principale, que depuis l'arrière du jardin, surplombant la maison du lot 1 implantée le long de la chaussée de Saint-Job ;

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

La B.D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 06/01/2016
objet n°10

Dossier 16-42322-2015- Enquête n° 282/15

Demandeur : Bercom International S.A. - c/o Monsieur Jacques Berrebi

Situation : Avenue Montjoie 165

Objet : la construction d'une maison unifamiliale

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42322-2015 introduite le 17/06/2015 et modifiée plans indicés C et datés du 24/11/2015, le 27/11/2015 en application de l'article 126/1 du CoBAT par la S.A. Bercom International c/o Monsieur Jacques Berrebi, et visant la construction d'une maison unifamiliale sur le bien sis avenue Montjoie, 165;

Considérant que la demande modifiée fait suite à l'avis défavorable de la Commission de concertation et vise le même programme que la demande telle qu'introduite (construction d'une maison unifamiliale)

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

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises sur la demande modifiée, indiquée C et introduite le 27/11/2015, pour le motif suivant :

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

- o application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux en intérieur d'îlot,

Vu les résultats de l'enquête publique ainsi que le nombre de réclamations introduites et les arguments y développés, qui reprennent les arguments énoncés lors de la première enquête publique ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

Cette demeure de l'architecte Blomme fait partie du patrimoine architectural Belge, il est inconcevable de détruire cette ensemble unique en Belgique, il pense qu'il n'est plus possible d'autoriser de telle dégradation architecturale à cette époque, Bruxelles n'a eu de cesse dans ces années noires de détruire des bâtisses exceptionnelles. Il demande à ce titre d'empêcher que cette extension soit faite.

Ce terrain n'est pas un terrain à lotir : cet exemple va amener à avoir alors dans tous les jardins d'Uccle des nouvelles constructions. De plus cette construction sera destinée à être des bureaux dans un second temps cette diversion administrative est illégale et est un leurre, d'autant plus que cette entreprise s'en va la prochaine année. De plus récemment cette personne a reçu la modification du statut de cette maison en espace de bureaux alors que cela fait des années que cette maison est utilisée en bureau dans toute illégalité, un nouveau tour de passe-passe.

Le jardin de cette maison est en voie ou est classé ce qui leur semble encore plus improbable qu'il puisse y construire une extension.

Cette nouvelle construction qui ne s'intègre absolument pas au bâti historique, est de plus contigu à leur copropriété ce qui inévitablement va induire des nuisances de bruit, d'odeur de cuisine et de fumée de chaudière considérable au niveau des appartements qui se trouvent seulement à une 10 de mètres de cette construction.

Des riverains reprennent les motifs évoqués lors de la première enquête:

- la construction se ferait toujours en intérieur d'îlot actuellement occupé par un jardin bien entretenue, tel qu'il en existe plusieurs dans leur quartier résidentiel. La construction d'une villa d'une telle importance nuirait à la particularité et au caractère « vert » de leur quartier.
- la zone de recul ait été légèrement majorée de 1m80 (soit 4,80 m au lieu de 3m) ils continuent à douter de la possibilité d'y implanter des arbres haute tige de plus suffisamment hauts dès le départ.

En outre, il leur paraît impossible que ces arbres soient plantés devant les accès (portes et fenêtres de la façade ouest de l'immeuble en projet donnant une vue directe sur leurs immeubles.

Le nouveau projet accroîtra encore les nuisances visuelles pour de nombreux appartements des parties Lincoln et White House 167 et 169 av. Montjoie- vue directe sur et à partir de certaines chambres ou salle-à manger etc...)

- *Le projet de construction de cette maison vise à rencontrer l'obligation souscrite par le demandeur de construire de » l'habitat » en zone résidentielle en compensation d'une superficie de logements supprimée par ailleurs (permis 16-42056-2015).*

Il leur paraît curieux de vouloir construire une maison unifamiliale en intérieur d'îlot, alors que la SA Bercom déplacera ses bureaux dans 2 ans et pourrait donc réaffecter en logement une partie de la « villa Blomme » (ce qui permettrait de faire face à l'obligation mentionnée ci-dessus.

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/06/2015: dépôt de la demande initiale ;

13/07/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

07/09/2015 au 21/09/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

07/10/2015 : séance publique de la Commission de concertation et avis défavorable unanime de la Commission de concertation en présence d'un représentant de l'Administration de l'Urbanisme, au sens de l'ordonnance du 26.07.2013 modifiant le CoBAT ;

Considérant qu'en l'espèce, l'avis du Fonctionnaire délégué est présumé défavorable, et que l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme ;

27/11/2015 : dépôt de la demande modifiée (plans indicés C datés du 24/11/2015) en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

07/12/2015 au 21/12/2015 : enquête publique sur la demande telle que modifiée ;

06/01/2016 : séance publique de la Commission de Concertation ;

Considérant l'avis du service interne consulté en cours de procédure :

11/12/2015 : avis du Service Technique de la Voirie sur la demande modifiée, libellé comme suit :

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

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes de gestion prioritaires consistent à :

a) stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle, et permettre leur infiltration in situ lorsque cela est possible ;

b) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toiture pour un usage domestique.

Les eaux pluviales sont gérées au moyen d'un dispositif de gestion pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités permettant obligatoirement le stockage temporaire et le rejet à débit limité à l'exutoire de la parcelle (temporisation du rejet), l'infiltration in situ lorsque cela est possible et la récupération des eaux pluviales pour un usage domestique. Le dispositif de gestion prioritaire est au moins en partie naturel, apportant une plus-value paysagère et environnementale (noue drainante, fossé drainant, ouvrage de temporisation infiltrant, drains dispersants, puits d'infiltration...), et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en regard du projet.

Le stockage temporaire doit obligatoirement satisfaire aux conditions suivantes :

a) l'évacuation des eaux pluviales est retardée par l'usage d'un ouvrage de temporisation dimensionné pour contenir 33 l/m² de l'ensemble de surfaces imperméabilisées de la parcelle en projection horizontale au sol et devant être équipé d'un dispositif d'évacuation en partie basse permettant sa vidange par un écoulement libre à débit régulé vers l'exutoire par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 25,4 mm ainsi que d'un trop-plein de sécurité, dirigé vers le même exutoire ;

b) l'ouvrage de temporisation est placé en complément de la citerne de récupération des eaux de pluie de toiture dévolue à la réutilisation de l'eau pour usage domestique. Celle-ci est dimensionnée pour contenir 33 l/m² de surfaces de toiture, en projection horizontale au sol ;

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

- d'un dispositif d'évacuation en partie basse permettant la vidange de ce compartiment par un écoulement libre à débit régulé par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage vers l'ouvrage de temporisation ;

- d'un trop-plein en partie haute, relié à l'ouvrage de temporisation ;

d) l'ouvrage de temporisation sera conçu prioritairement de manière à permettre l'infiltration, si celle-ci est possible. Il en est de même pour l'éventuel compartiment de la citerne de récupération

des eaux pluviales affecté au stockage temporaire situé en aval du compartiment affecté à la réutilisation.

e) Les ouvrages de type noue, fossé ou bassin sec peuvent être accompagnés de plantations permettant l'évapotranspiration, une meilleure infiltration et une certaine dépollution ; Etant donné l'impossibilité de garantir de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du volume du ouvrage de temporisation ;

L'infiltration dans le sol sera privilégiée à conditions :

Que le projet n'est pas situé dans les zones 2 et 2b de protection des captages de Vivaqua ni dans une zone classée Natura 2000, qu'il offre un espace suffisant, que la distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique soit de minimum 1 mètre – 2 mètres dans le cas d'un puits perdant – et que le test de percolation soit positif ;

Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.

Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées n'entraînent aucun risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces.

Outil de gestion de l'eau de pluie et info-fiches relatives à l'infiltration téléchargeable sur le site internet de Bruxelles-Environnement.

Le dispositif d'évacuation des eaux pluviales, permettant la vidange de l'unité ou des unités du dispositif de gestion dévolue(s) au stockage temporaire sera géré de manière à minimiser l'impact de celles-ci sur le réseau public d'égouttage. L'ordre de priorité décroissant pour le rejet de ces eaux, après leur stockage temporaire avec possibilité d'infiltration in situ ou non, à l'exutoire de la parcelle est :

a) vers un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle, avec accord du propriétaire et/ou du gestionnaire ;

b) dans le maillage bleu, avec accord du propriétaire et/ou du gestionnaire ;

c) dans le réseau séparatif d'eaux pluviales, avec accord du gestionnaire et des services techniques compétents de la Commune d'Uccle ;

d) en dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).

Le dispositif de gestion (et son dimensionnement) doit être renseigné sur les plans ainsi que le schéma hydraulique du projet, depuis les surfaces de collecte jusqu'à l'exutoire final, en indiquant également le(s) regard(s) de visite.

Lors d'une proposition de rejet via l'un des exutoires mentionnés précédemment autre que l'égout, le demandeur doit obligatoirement :

a) au moment du dépôt de sa demande de permis ou certificat : fournir la preuve d'une demande d'accord envoyée au gestionnaire et/ou au propriétaire pour le raccordement ;

b) avant la délivrance du permis ou du certificat : fournir la preuve de l'accord du gestionnaire et/ou du propriétaire pour le rejet via l'une des solutions alternatives et pouvoir répondre aux conditions émises par le gestionnaire et/ou propriétaire ainsi que par les services communaux concernés.

c) dans le cas où l'accord précité n'a pu être obtenu, communiquer les motivations de cette situation.

Les eaux pluviales rejetées devront respecter les exigences de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de qualité d'eau de rejet.

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en derniers recours, le demandeur doit obligatoirement :

a) justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés précédemment, et ce pour chacun d'entre eux ;

b) obtenir l'accord du gestionnaire et/ou propriétaire dudit réseau (Vivaqua).

c) obtenir l'approbation des Vivaqua sur les caractéristiques de l'ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public.

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

En cas d'impossibilité d'installer un dispositif de gestion permettant le stockage temporaire, et si possible l'infiltration, des eaux pluviales recueillies par les surfaces imperméabilisées in situ, le demandeur sera tenu de le justifier lors du dépôt de sa demande, en regard des contraintes rencontrées et/ou en cas de coûts démesurés des travaux ou de leur ampleur. Il est alors tenu de proposer un exutoire à la parcelle pour ces eaux en tenant compte de l'ordre de priorité repris ci-avant.

Quant à la présente demande :Le schéma de gestion des eaux pluviales proposé – à savoir un bassin d'orage de 4m³ en cave, sans indication quant à l'ajutage ni à l'exutoire – doit être complété afin de se conformer aux directives ci-dessus : mise en place d'un ouvrage de temporisation dont l'exutoire sera prioritairement raccordé à un dispositif d'infiltration, le rejet à l'égout n'étant autorisé qu'en dernier recours.

NB : le domaine public n'est pas pourvu d'un réseau séparatif d'eau pluviale, il est techniquement impossible de raccorder le dispositif de gestion des eaux pluviales à un ruisseau ou à un fossé à proximité.

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, formé essentiellement de maisons unifamiliales, de petites immeubles de logement, à l'exception d'un immeuble de logement de très grand gabarit, qui jouxte, à l'Ouest, la propriété sur laquelle porte la demande,
- Dans ce quartier, l'avenue Montjoie comprend à la fois des villas et un habitat plus dense aux abords de la chaussée de Waterloo ainsi qu'à partir de la rue Edith Cavell en direction de l'avenue Churchill,
- La parcelle cadastrée Section C, n°56/02Z75, sur laquelle porte la demande, présente une belle largeur à rue, soit +/-52 mètres, et s'étend profondément en intérieur d'îlot :
- elle comprend un beau couvert végétal, dont plusieurs grands arbres et un écran végétal important le long de la parcelle gauche, afin de se protéger de l'immeuble voisin,
- elle dispose d'un parking paysager de 7 emplacements en zone latérale gauche, objet du permis n°16-37220-2005, qui est dissimulé de l'espace public par des massifs de plantations
- La villa sur laquelle porte la demande se situe dans la partie de l'avenue bâtie en ordre plus ouvert :
 - elle a été construite par l'architecte Adrien Blomme en 1928, via le permis 16-3520-1928,
 - elle s'implante en recul par rapport à l'alignement de l'avenue et presque au milieu de la largeur de la parcelle, et présente un gabarit de R+1+toiture à versants,
 - elle est affectée en bureau, conformément à la situation de droit en vigueur (permis n°16-37220-2005),
- Le grand immeuble (n°167-169) implanté sur la parcelle de gauche :
 - est implanté à +/-15 mètres de la limite parcellaire commune à la parcelle de la demande et à l'Ouest de celle-ci, cet espace interstitiel étant entièrement affecté en parking non paysager,
 - est implanté parallèlement à cette limite sur presque toute la profondeur de la parcelle de la demande,
 - développe un gabarit de R+7, soit une hauteur de +/-25 mètres,
- La parcelle de droite comprend également deux immeubles à appartements :
 - qui s'implantent perpendiculairement à l'avenue jusque très profondément en intérieur d'îlot,
 - qui présente un gabarit de R+4 étages,
 - qui dispose également de parkings en zone latérale ;
 - la parcelle de fond, derrière le jardin de la demande, est bâtie également d'un autre grand immeuble, implanté à grande distance de la maison de la demande

Considérant que la demande modifiée (indice C) en application de l'article 126/1 du COBAT:

- conserve le programme de la maison existante (bureaux), ses volumes et son parking,
- propose, à l'instar de la demande telle qu'introduite, la construction d'une deuxième habitation unifamiliale sur cette grande parcelle, en tendant à répondre comme suit aux objections émises lors de la première commission de concertation :
 - elle s'implante en intérieur d'îlot dans le sens de la profondeur de la parcelle :
 - du côté gauche (à l'Ouest de la parcelle), derrière le parking paysager,
 - en portant de 8 à 15 mètres la distance entre la façade arrière de la maison et sa façade sud,
 - en portant de 3 mètres à plus de 5 mètres la valeur de la zone latérale du côté de la limite latérale ouest de la parcelle, de sorte à assurer le maintien de l'écran arbustif existant,
 - en respectant une zone non bâtie de plus de 8 mètres de profondeur en fond de parcelle,

- dans un gabarit de R +1 avec toiture plate et une architecture sobre au parement en brique de teinte blanche,
- dans un aménagement de jardins et de haies de sorte à conserver l'intimité et la mise en valeur de la maison principale de la parcelle et les aménagements du jardin existant,
- o elle s'ouvre de ce fait également manière préférentielle vers le fond de parcelle et son accès s'effectue en partie Ouest, le long de la parcelle voisine de gauche,
- o elle nécessite cependant l'abattage d'un arbre résineux existant en about du parking et au Sud de la maison,

Considérant que la demande modifiée suscite les considérations générales suivantes :

- o vu la note explicative et le fait que le projet fait suite à la demande de la Commission de concertation, relative au permis n°16-42056-2015 en vigueur et délivré au même demandeur, qui précise que le demandeur doit construire, dans le respect de la prescription 0.12 du plan régional d'affectation du sol, l'équivalent de la superficie de logement supprimée par ce permis dans une des zones d'habitat ;
- o le quartier dans lequel se situe la demande est affecté en zone d'habitation par le plan régional d'affectation du sol et répond aux critères de la prescription générale 0.12 du PRAS ;
- o le programme de la demande modifiée consiste en une habitation unifamiliale dans ce quartier d'habitation comprenant à la fois des logements, des commerces, des équipements et est desservi par les transports en commun à proximité ;
- o le programme répond en conséquence à la fois aux caractéristiques du quartier et à une demande en termes de ce type de logement,
- o le parti architectural et d'implantation du projet introduit en demande modifiée (indice C) :
 - o s'implante nettement plus en recul sur la parcelle, de sorte à dégager un bel espace de jardin et des vues vers et depuis celle-ci, tout en maintenant un espace de jardin non bâti en fond de parcelle, assurant ainsi l'intimité à la fois entre les deux maisons et vis-à-vis des parcelles contiguës,
 - o maintient l'implantation du côté gauche de la parcelle, afin de disposer d'un accès direct via le parking existant, sans nécessiter la création de nouveaux accès dans les perspectives de la façade arrière de la maison existante,
 - o s'écarte davantage plus de la limite parcellaire gauche, afin de conserver l'écran végétal existant le long de celle-ci, et de présenter un recul latéral à l'échelle du gabarit projeté, compte tenu de sa situation en milieu urbain et dans une avenue contiguë à un quartier et une grande avenue densément bâtis en ordre continu
 - o propose une modification de typologie et un caractère plus sobre, notamment par son volume de R+1+toiture plate en brique blanche, dans une expression architecturale clairement différenciée de celle de la villa « Blomme », bâtiment principal de la parcelle
 - o respecte les vues et dégagements suffisants depuis et vers cette villa existante, ce qui assure la pérennité du cadre dans lequel est implantée cette maison intéressante du point de vue patrimonial,

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

en matière de programme :

- o l'ajout d'un logement à l'architecture sobre et discrète peut se justifier sur cette grande parcelle (+/- 28 ares 69 centiares) dans le contexte du grand jardin en ce qu'elle assure, par les dégagements proposés vis-à-vis de la villa due à l'architecte Blomme, le bon aménagement des lieux ;
- o il s'indique de conserver l'écran végétal existant en about du parking et notamment l'arbre à abattre et plus particulièrement le hêtre, de qualité paysagère au sein du paysage du jardin ;
- o La présence d'un logement sur cette grande parcelle permet également une occupation nocturne sur la parcelle et d'assurer ainsi la sécurité vis-à-vis des bureaux qui occupent la villa, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;
- o La densité qui résulte du projet :
 - o reste en équilibre par rapport aux caractéristiques et à la superficie de la parcelle
 - o présente des indices relativement peu élevés par rapport à une implantation dans un tel quartier urbain

en matière d'implantation et de gabarit :

- o l'amélioration de l'implantation du projet modifié permet un meilleur dégagement de la maison principale et une séparation de ses abords,

- il s'indique de renforcer cet aspect par le maintien de l'écran végétal en fond du parking, de sorte à rendre la nouvelle habitation moins visible depuis l'espace public, au profit tant de ses utilisateurs que des voisins et des passants du quartier, tout en veillant à préserver l'ensoleillement du jardin au Sud ;
- le projet respecte les lieux, vu ses particularités et notamment le fait que :
 - sur les parcelles voisines sont implantées des grands immeubles, hors gabarit au regard du reste de la rue, par rapport aux maisons et villas plus anciennes,
 - la zone de recul latérale droite de la parcelle de gauche est occupée par un parking non paysager, qui pourrait être amélioré en ce sens, notamment en termes de plantations d'arbres à hautes tiges, ce qui assurerait des vues plus agréables depuis les logements de cette parcelle, depuis ceux de la parcelle voisine à l'Ouest et une meilleure intimité entre parcelles
 - la hauteur de corniche du projet modifié est peu élevée, surtout au vu du gabarit des immeubles voisins, ce qui permet d'intégrer le projet dans cet intérieur d'îlot de grandes dimensions où le taux d'emprise est relativement bas (grands gabarits),
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet conserve le caractère de parc de cette grande parcelle,
 - la demande d'abattage d'arbres en about du parking existant ne peut s'envisager, afin de conserver l'intimité des maisons de la parcelle et les vues ;
 - la construction projetée ne porte pas préjudice à l'intégrité de l'ensemble patrimonial intéressant que constitue l'immeuble de l'architecte Blomme et son jardin. Une division ultérieure éventuelle de la parcelle devra dès lors maintenir attaché à l'immeuble de l'architecte Blomme une proportion de jardin adéquate, respectueuse de son intérêt ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le parking actuel permet d'intégrer un programme d'une maison unifamiliale ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - la demande doit s'accompagner de la création d'un bassin d'orage et/ou de zone d'infiltration afin d'assurer la récolte des eaux de pluie, et répondre ainsi à l'avis du Service de la voirie ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - La sobriété du parti architectural permet de conserver la lisibilité claire de la villa à caractère patrimonial ;

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

- En ce qui concerne la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - La demande modifiée s'intègre discrètement dans le jardin existant, alors que les grands immeubles environnants ont un impact beaucoup plus important sur cet intérieur d'îlot, et sont implantés à grande distance du projet ;
 - Le projet conserve le caractère paysager existant, et, vu son petit gabarit, présente peu d'impact sur cet intérieur d'îlot ;
 - Son implantation modifiée, avec un plus grand recul par rapport à la villa et la sobriété de son architecture permettent de préserver le caractère patrimonial de la maison existante et ses abords immédiat, mais qu'il s'indique de conserver l'écran d'arbres existant en fond du parking, afin de rendre le projet moins visible depuis l'espace public et de lui assurer une meilleure intimité ;
 - Afin de conserver la cohérence des objectifs poursuivis par le projet, notamment en ce qui concerne l'intégration de la nouvelle construction à son environnement paysager, et au regard du maintien d'une zone de retrait latéral qualitative (gauche), il s'indique de favoriser la transition végétale entre le site voisin de gauche et son important parking imperméable et non paysager, ainsi qu'au vu de l'importance du gabarit engendré par cette construction (immeuble de logements multiples), en prévoyant des plantations palissées en bordure de limite séparative, ce qui aura également pour conséquence de favoriser les perspectives de cette nouvelle construction vers le jardin latéral ;

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

- Conserver l'arbre et l'ensemble de l'écran arbustif en fond du parking existant ;
- Répondre à l'avis du Service Technique de la Voirie en ce qui concerne la gestion des eaux de pluie sur la parcelle ;

- Planter des arbres palissés en bordure de la limite séparative de gauche, et au droit de la nouvelle construction ;
- Présenter un plan paysager complet de la parcelle maintenant attaché à l'immeuble de l'architecte Blomme une proportion de jardin adéquate, respectueuse de son intérêt ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle en conserve le programme ;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne porte que sur le maintien ou la plantation d'écrans arbustifs, et déplacement d'accès, assurant l'intimité entre parcelle ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne ces éléments ;

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 06/01/2016
objet n° 11

Dossier 16-42414-2015- Enquête n° 278/15

Demandeur : Monsieur et Madame Leponce Maurice & Faniel Nathalie

Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel (32)

Objet : la construction d'un immeuble de deux logements en duplex

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42414-2015 introduite le 21/08/2015 par Monsieur et Madame Maurice et Nathalie Leponce-Faniel et visant la construction d'un immeuble de deux logements en duplex sur le bien sis avenue Jean et Pierre Carsoel (32);

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

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

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

- application de la prescription générale n°06 du **plan régional d'affectation du sol**, portant sur les actes et travaux en intérieur d'îlot,

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

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

- application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogations au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 en ce que la cour anglaise dépasse la profondeur des constructions voisines,
 - et de l'article n°6 en ce que l'étage en recul dépasse la hauteur des toitures voisines,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/12/2015 au 21/12/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- *le voisinage immédiat regrette le programme bifamilial alors que ce tronçon est exclusivement unifamilial, et entraîne des dérogations, un projet unifamilial serait plus approprié,*
- *un voisin immédiat craint pour la stabilité des constructions voisines qui n'ont pas de cave, et donc une reprise en sous-œuvre nécessaire,*
- *le 3^{ème} étage constitue un niveau de plus que les deux maisons voisines et dès lors crée des vues supplémentaires vers les parcelles voisines,*
- *la dysharmonie de la façade par rapport aux maisons voisines,*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

21/08/2015 : dépôt de la demande

26/11/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

07/12/2015 au 21/12/2015 inclus : enquête publique

06/01/2016 : séance publique de la Commission de concertation

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

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

- le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, composé de maisons et d'immeubles à appartements,
- dans ce quartier l'avenue Carsoel est desservie par la ligne de tram 92 de la STIB,
- la parcelle cadastrée Section, n°78W3, sur laquelle porte la demande est située entre deux murs mitoyens, elle présente un talus ascendant dans la zone de bâtisse, le jardin étant plus haut que le niveau du trottoir, puis descend vers la rue de la Pêcherie,
- La maison de droite (n°34) présente un gabarit R+1+T,
- La maison de gauche (n°30), un gabarit R+2+T,
- Le couvert végétal est peu entretenu,

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

- La demande vise la construction d'une maison bifamiliale, de gabarit R+2+étage en recul,

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

○ **en matière de programme :**

- l'entrée commune passe par le garage pour 2 voitures, elle est étroite (laissant 1 mètre entre les voitures pour autant qu'elles soient biens garées),
- chaque duplex est desservi par un escalier individuel et un ascenseur commun,
- le duplex du bas offre 3 chambres,
- le niveau rez-de-chaussée est dégagé du niveau du jardin par une cour anglaise, le jardin étant situé au niveau du 1^{er} étage,
- le duplex du haut offre 3 chambres, et le niveau du séjour est situé dans l'étage en recul, bénéficiant d'une terrasse tant en façade avant qu'à l'arrière,
- le niveau des caves comprend un local technique, un local poubelle et deux caves,
- un local vélo est situé au rez-de-chaussée,

○ **en matière d'implantation et de gabarit :**

- la profondeur de l'immeuble respecte les gabarits voisins,
- la hauteur de l'étage en recul dépasse la hauteur des toitures voisines, entraînant la rehausse des murs mitoyens,
- le 2^{ème} étage est moins profond que le 1^{er}, ce qui permet l'aménagement d'une terrasse dont les reclus latéraux la rendent conforme au Code civil,

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

- à l'arrière de la cour anglaise, une 'cabane de jardin' est située sous le niveau de la terrasse du 1^{er} étage,
- les deux accès carrossables sont aménagés en dalles engazonnées, 2 bandes de plantations longent les limites latérales de la parcelle, de sorte que la zone de recul est peu verdurisée,
- le terrain est en forte pente descendante vers le fond de la parcelle,

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

- le garage permet le stationnement de 2 voitures, l'entrée des piétons traverse le garage en son centre,

○ **en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :**

- une citerne d'eau de pluie est située sous un des accès carrossable, il n'y a pas de bassin d'orage,

○ **quant aux autres aspects propres à la demande :**

- le revêtement de façade est un enduit blanc, ou gris moyen pour l'étage en recul,
- les portes de garage et d'entrée sont en bois de teinte gris-brun,
- la toiture plate est couverte de panneaux photovoltaïques,

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

- la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) porte sur le 3^{ème} étage, en recul, qui nécessite la rehausse des deux murs mitoyens, de près de 2 mètres par rapport au n°34 et de 3 mètres par rapport au n°30, et ce, sur une profondeur supérieure à 9 mètres,
- la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) est due à la construction d'un abri de jardin sous la surface de la terrasse, présentant peu d'impact sur les environs immédiats,
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), le jardin reste de belle profondeur et dans la moyenne des autres jardins de l'îlot,

Considérant que le programme bi-familial a des conséquences sur l'aménagement :

- la qualité réduite de l'aménagement de la zone de recul, en raison de l'importance de revêtement carrossable requis pour l'accès de 2 véhicules côte à côte,
- la dérogation en matière de risque d'incendie,
- le 3^{ème} étage est en forte dérogation,

Considérant en conséquence que le programme proposé pour la parcelle est trop important,

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

- réduire le 2^{ème} logement à un simplex,

- limiter le nombre d'emplacement de stationnement à 1, dans un garage indépendant de l'entrée commune,
- améliorer l'aménagement paysager de la zone de recul en conséquence,
- prévoir un bassin d'orage d'une capacité de 33 l/m² de toiture,
- fournir l'avis du Siamu ou du Ministère de l'intérieur sur la dérogation sollicitée,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme bifamilial peut être maintenu,
- d'être accessoires en ce que le second duplex doit être réduit à un simplex,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le programme induit des dérogations tant au niveau de l'urbanisme que de la sécurité incendie,
- supprimer ou réduire une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le 3ème étage est fortement en dérogation,

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.

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

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 06/01/2016
objet n°12

Dossier 16-42468-2015- Enquête n° 274/15

Demandeur : Monsieur Frédéric Tiberghien

Situation : Drève du Caporal 42

Objet : la transformation lourde et l'extension d'une villa unifamiliale

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42468-2015 introduite le 09/10/2015 par Monsieur Frédéric Tiberghien et visant la transformation lourde et l'extension d'une villa unifamiliale sur le bien sis drève du Caporal, 42;

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

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

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

- o application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot
- o application de la prescription particulière n°1.5.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification des caractéristiques urbanistiques des constructions,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/12/2015 au 21/12/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- *Le garage se rapproche trop du fond de la propriété du n°40 drève du Caporal*
- *Dans le dossier, le P/S est calculé sur base de la superficie totale de la propriété, y compris le chemin d'accès d'une superficie d'environ 300m², ce qui donne un P/S de +/- aucune.27 et non pas de P/S de aucune.37 calculé hors chemin d'accès.*
- *L'emprise visuelle de la terrasse a pratiquement doublé en superficie côté Sud, est importante sur sa propriété. Il semble toutefois qu'elle pourrait être abaissée de 18cm pour diminuer cette emprise. A confirmer par l'architecte et le maître d'œuvre.*
- *Demande à l'entrepreneur et au maître d'œuvre de ne pas installer de générateur sur le chantier mais d'utiliser un compteur de chantier afin de limiter les nuisances sonores. Cette demande a été acceptée, mais à confirmer.*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

09/10/2015 : dépôt de la demande

08/12/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

07/12/2015 au 21/12/2015: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

06/01/2016: séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 09/12/2015, dont les conditions de mise en œuvre seront jointes au permis

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par de belles villas dans la verdure
- o Dans ce quartier, la drève du Caporal comprend essentiellement des villas isolées ou jumelées, dont les parcelles sont séparées par les chemins d'accès au terrain bâtis en intérieur d'îlot, à l'instar de la parcelle de la demande,
- o La parcelle section H n° 10/B/32, sur laquelle porte la demande :
 - o comprend un long chemin d'accès entre la parcelle à rue n°40 et le chemin d'accès du terrain de fond contigu à celui de la demande n°44
 - o se développe derrière le fond de jardin du n°40 en un grand rectangle d'environ 29, 30 mètres de largeur et 27,20 mètres de profondeur,
 - o est orientée au Sud du côté de la voirie,
 - o présente une dénivellation ascendante vers le fond et la droite de la parcelle

- La villa existante n°42, sur lequel porte la demande :
 - est implantée
 - à gauche (orientation est) de sa parcelle, à +/- 3 mètres de la limite parcellaire droite,
 - sur un socle par rapport au niveau du chemin d'accès, de sorte à disposer du niveau du rez-de-chaussée au niveau de la terrasse principale côté Ouest de la parcelle
 - comprend un volume principal de R+1/2 et une grande toiture pavillonnaire comprenant de larges lucarnes et un pignon en façade sud
 - comprend des annexes :
 - l'une sous forme de garage, situé au niveau du socle de la maison existante et au Sud de celle-ci, et couvert par une terrasse
 - l'autre situé à droite de la maison, de gabarit R+ toiture
- La maison n°40 implantée sur le terrain à front de rue présente une volumétrie similaire et a fait l'objet d'un permis récent n° 41898 pour l'agrandissement de son volume en toiture en 1 étage complet, acceptée en recours au gouvernement, décision du 10/12/2015 et notifiée à la Commune en date du 21/12/2015,
- La maison de droite (n°44) sur le terrain de fond à droite de la demande présente un gabarit plus important de R+1+toiture pavillonnaire comprenant un étage

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

- Conserve le programme de maison unifamiliale et le rez-de-chaussée de chaussée de la maison existante, y compris son socle,
- Le projet vise :
 - la démolition de la toiture du volume principal et la construction d'un étage complet sur le rez-de-chaussée, à toiture plate et dont la finition n'est pas mentionnée,
 - la démolition de la toiture en pente de l'annexe de droite et Est de la maison au profit d'une toiture plate et verdurisée,
 - l'agrandissement du garage existant pour y trouver deux emplacements, soit en prolongeant le volume existant vers la limite parcellaire Sud et en ne laissant que 1 mètre de recul par rapport au fond de jardin de la parcelle à front de rue n°40,
 - l'agrandissement de la terrasse existante en toiture du garage, avec la création d'un bac à fleur en about sud de celle-ci,
 - le petit agrandissement du rez-de-chaussée en zone latérale droite vers le chemin d'accès et l'ajout d'un « bow-window » en façade ouest,
 - la restructuration de tous les espaces intérieurs au profit d'un confort et d'une esthétique contemporaine

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

- Les volumes et l'esthétique de la maison existante présente de nombreuses incohérences, notamment par l'agrandissement de la petite maison initiale,
- La création d'un volume isolé, contemporain, plus compact et à toiture plate s'inscrit dans les objectifs de développement durable et permet d'assurer la pérennité de cette villa
- Le maintien d'un volume en rez-de-chaussée du côté droit de la parcelle permet un meilleur équilibre des volumes bâti par rapport aux limites parcellaires, ce qui répond au bon aménagement des lieux
- L'agrandissement du garage dans le socle de cet habitation, malgré sa proximité avec la limite parcellaire Sud de la parcelle est acceptable en raison du peu d'impact de son volume bâti, mais en assurant une meilleure intimité entre parcelles :
 - avec la création d'un écran arbustif renforcé
 - avec le maintien d'une zone plantée sur sa toiture, l'espace principale de terrasse devant se conserver à l'Ouest de la maison
- Le petit agrandissement du rez-de-chaussée se fait dans le respect des reculs parcellaires et permet d'assurer une meilleure organisation des espaces de jour,
- L'ajout de l'auvent de la nouvelle entrée assure le confort des usagers et marque celle-ci depuis le chemin d'accès

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

- en matière de programme.
 - la maison ne semble pas présenter de caractère architectural ou patrimonial remarquable (le bâtiment date de 1948). Toutefois, il s'indique de compléter la demande par une note explicative justifiant les importantes transformations envisagées, et un reportage

photographique complet de l'état sanitaire de cette maison, tant en ce qui concerne les espaces intérieurs, que les façades et les abords ;

- le projet de cette belle villa rénovée peut accueillir une famille nombreuse, ce qui répond aux objectifs de la Région et de la Commune, d'autant que le quartier, proche de la chaussée de Waterloo, est bien desservi par les transports en commun et comprend de nombreux équipements et commerces à proximité,
- en matière d'implantation et de gabarit,
 - le projet conserve des reculs parcellaires en équilibre avec ses volumes bâtis et le gabarit projeté de R+1 s'inscrit dans le bâti environnant et est moindre que celui de la maison voisine de droite, implantée également en terrain de fond
 - A l'instar de la maison à front de rue n°40, dont les reculs par rapport aux limites mitoyennes sont très limités, le projet conserve des zones latérales en équilibre avec les volumes projetés, très bas en limite Sud et rez-de-chaussée en limite latérale droite, ce qui assure le maintien de l'ordre ouvert
 - Le parti architectural de qualité améliore sensiblement la cohérence des espaces et volumes de cette maison transformée à plusieurs reprises, au profit d'une sobriété et de grandes ouvertures vitrées vers le jardin et l'intérieur de l'îlot, ce qui répond au bon aménagement des lieux
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal,
 - le projet ne spécifie pas les plantations et il s'indique de présenter un plan paysager de la parcelle à l'échelle minimum de 1/200^{ième} comprenant :
 - les arbres à hautes tiges existants et à planter avec leur essence,
 - la suppression de l'escalier en zone latérale sud entre le garage et la limite parcellaire au profit d'un écran arbustif à feuille persistantes,
 - la limitation de la terrasse sur les garages à sa dimension actuelle au profit d'un aménagement paysager de la toiture de l'agrandissement du garage,
 - les haies tout autour de la parcelle,
 - la limitation de la largeur des voies d'accès ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la couverture des garages se situant au point bas de la parcelle, son impact sera peu important et permet de rendre les voitures plus discrètes en intérieur d'îlot,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - le projet doit prévoir des fossés drainants de sorte à assurer la récolte et l'infiltration des eaux de ruissellement de la parcelle
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - L'isolation de cette habitation est au profit de son confort est des objectifs de développement durable

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots),
 - la demande de modification du volume est justifiée tant par le manque de cohérence de la villa existante que par sa remise au confort et esthétique actuels et aux nouvelles normes en termes d'isolation ;
 - le projet conserve un équilibre entre ses reculs parcellaire et son gabarit et s'inscrit dans les volumes bâtis environnants, ce qui répond au bon aménagement des lieux, mais nécessite cependant de densifier les plantations sur la parcelle,
- En ce qui concerne la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - La maison existante présentait des volumes hybrides et peu d'espaces habitables au vu de son volume,
 - le projet de toiture plate sur cette habitation s'inscrit dans les objectifs de compacter les volumes bâtis en préservant les emprises existantes, au profit des zones de jardin des parcelles bâties,

Considérant qu'au regard des observations introduites en cours d'enquête et non reprises ci-avant :

- Le projet pourrait porter atteinte à l'intimité vis-à-vis de la parcelle n°40 et doit s'accompagner d'une densification des plantations de ce côté, ainsi qu'une diminution de la superficie de la terrasse au profit de l'usage de celle existante à l'Ouest de la parcelle,

- La densification de la parcelle, même sans compter la superficie du chemin telle que reprise dans l'observation introduite, soit 0,37, reste acceptable au vu du volume et du gabarit projeté (il est à noter que la superficie des garages ne devrait pas être compté en entier, vu son caractère semi-enterré), ainsi qu'au regard de la construction existante et des constructions voisines implantées en intérieur d'îlot ;

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

- compléter la demande par une note explicative justifiant les importantes transformations envisagées, et un reportage photographique complet de l'état sanitaire de cette maison, tant en ce qui concerne les espaces intérieurs, que les façades et les abords ;
- préciser la finition en toiture verte extensive de la nouvelle couverture de l'étage de la villa,
- présenter un plan paysager de la parcelle à l'échelle minimum de 1/200^{ième} comprenant :
 - les arbres à hautes tiges existants et à planter (minimum 2 éléments) avec leur essence,
 - la suppression de l'escalier en zone latérale Sud entre le garage et la limite parcellaire au profit d'un écran arbustif à feuille persistantes,
 - la limitation de la terrasse sur les garages à sa dimension actuelle au profit d'un aménagement paysager de la toiture de l'agrandissement du garage,
 - les haies prévues sur le pourtour de la parcelle,
 - la limitation de la largeur des voies d'accès ;
 - un système de récupération et/ou d'infiltration des eaux de toiture et de ruissellement par fossés drainant et/ou citerne d'eau de pluie avec récupération

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle en conserve le programme
- d'être accessoires en ce qu'elle porte sur le maintien paysager et l'enrichissement paysager de cet intérieur d'îlot,
- de répondre des une objections que suscitaient la demande telle qu'introduite en ce qui concerne ces éléments

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

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 06/01/2016
objet n° 13

Dossier 16-42349-2015- Enquête n° 275/15

Demandeur : Monsieur Jacques Lefèvre PRE DE LA PERCHE CONSTRUCTION S.A.

Situation : Avenue Ilya Prigogine

Objet : la construction d'un immeuble de 34 appartements comportant un rez-de-chaussée commercial et un parking en sous-sol de 35 emplacements (Lot B5)

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42349-2015 introduite le 18/12/2014 par la S.A. PRE DE LA PERCHE CONSTRUCTION c/o Monsieur Jacques Lefèvre et visant la construction d'un immeuble de 34 appartements comportant un rez-de-chaussée commercial et un parking en sous-sol de 35 emplacements (Lot B5) sur le bien sis avenue Ilya Prigogine;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°B5 du permis de lotir (PL) n°471 quinquies du 06/11/2014 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et se conforme à ce permis de lotir ;

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

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

- d'un rapport d'incidences, les actes et travaux projetés ressortant de la rubrique 26 de l'annexe B du CoBAT (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques),

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

- Motifs inhérents au caractère mixte de la demande (permis d'urbanisme / permis d'environnement) ou à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre
 - demande de **permis mixte** (art. 124 du CoBAT - catégorie 1B de l'annexe B),
 - demande soumise à **rapport d'incidences** (article 143 du CoBAT – Annexe B – rubrique n°26),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/12/2015 au 21/12/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur l'aspect suivant:

- insistance pour que le bassin d'orage soit calculé sur base de 100 L/m²

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

18/12/2014 : dépôt de la demande auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain ;

29/06/2015 : accusé de réception d'un dossier complet par le fonctionnaire délégué et envoi d'une demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Echevins, en demandant de surseoir à l'organisation des mesures particulières de publicité dans l'attente de la déclaration du caractère complet du rapport d'incidences environnementales

21/08/2015 : envoi d'un courrier du fonctionnaire délégué au Collège des Bourgmestre et Echevins attestant le caractère complet du rapport d'incidences environnementales

25/08/2015 : réception de ce courrier par le Collège des Bourgmestre et Echevins

07/12/2015 au 21/12/2015: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

06/01/2016 : séance publique de la Commission de concertation

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 15/12/2015 et libellé comme suit :

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

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes de gestion prioritaires consistent à :

a) stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle, et permettre leur infiltration in situ lorsque cela est possible ;

b) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toiture pour un usage domestique.

Les eaux pluviales sont gérées au moyen d'un dispositif de gestion pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités permettant obligatoirement le stockage temporaire et le rejet à débit limité à l'exutoire de la parcelle (temporisation du rejet), l'infiltration in situ lorsque cela est possible et la récupération des eaux pluviales pour un usage domestique. Le dispositif de gestion prioritaire est au moins en partie naturel, apportant une plus-value paysagère et environnementale (noue drainante, fossé drainant, ouvrage de temporisation infiltrant, drains dispersants, puits d'infiltration...), et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en regard du projet.

Le stockage temporaire doit obligatoirement satisfaire aux conditions suivantes :

a) l'évacuation des eaux pluviales est retardée par l'usage d'un ouvrage de temporisation dimensionné pour contenir 33 l/m² de l'ensemble de surfaces imperméabilisées de la parcelle en projection horizontale au sol et devant être équipé d'un dispositif d'évacuation en partie basse permettant sa vidange par un écoulement libre à débit régulé vers l'exutoire par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 25,4 mm ainsi que d'un trop-plein de sécurité, dirigé vers le même exutoire ;

b) l'ouvrage de temporisation est placé en complément de la citerne de récupération des eaux de pluie de toiture dévolue à la réutilisation de l'eau pour usage domestique. Celle-ci est dimensionnée pour contenir 33 l/m² de surfaces de toiture, en projection horizontale au sol ;

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

- d'un dispositif d'évacuation en partie basse permettant la vidange de ce compartiment par un écoulement libre à débit régulé par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage vers l'ouvrage de temporisation ;

- d'un trop-plein en partie haute, relié à l'ouvrage de temporisation ;

d) l'ouvrage de temporisation sera conçu prioritairement de manière à permettre l'infiltration, si celle-ci est possible. Il en est de même pour l'éventuel compartiment de la citerne de récupération des eaux pluviales affecté au stockage temporaire situé en aval du compartiment affecté à la réutilisation.

e) Les ouvrages de type noue, fossé ou bassin sec peuvent être accompagnés de plantations permettant l'évapotranspiration, une meilleure infiltration et une certaine dépollution ;

Etant donné l'impossibilité de garantie de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du volume du ouvrage de temporisation ;

L'infiltration dans le sol sera privilégiée à conditions :

Que le projet n'est pas situé dans les zones 2 et 2b de protection des captages de Vivaqua ni dans une zone classée Natura 2000, qu'il offre un espace suffisant, que la distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique soit de minimum 1 mètre – 2 mètres dans le cas d'un puits perdant – et que le test de percolation soit positif ;

Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.

Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées n'entraînent aucun risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces.

Le dispositif d'évacuation des eaux pluviales, permettant la vidange de l'unité ou des unités du dispositif de gestion dévolue(s) au stockage temporaire sera géré de manière à minimiser l'impact de celles-ci sur le réseau public d'égouttage. L'ordre de priorité décroissant pour le rejet de ces eaux, après leur stockage temporaire avec possibilité d'infiltration in situ ou non, à l'exutoire de la parcelle est :

a) vers un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle, avec accord du propriétaire et/ou du gestionnaire ;

b) dans le maillage bleu, avec accord du propriétaire et/ou du gestionnaire ;

c) dans le réseau séparatif d'eaux pluviales, avec accord du gestionnaire et des services techniques compétents de la Commune d'Uccle ;

d) en dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).

Le dispositif de gestion (et son dimensionnement) doit être renseigné sur les plans ainsi que le schéma hydraulique du projet, depuis les surfaces de collecte jusqu'à l'exutoire final, en indiquant également le(s) regard(s) de visite.

Lors d'une proposition de rejet via l'un des exutoires mentionnés précédemment autre que l'égout, le demandeur doit obligatoirement :

a) au moment du dépôt de sa demande de permis ou certificat : fournir la preuve d'une demande d'accord envoyée au gestionnaire et/ou au propriétaire pour le raccordement ;

b) avant la délivrance du permis ou du certificat : fournir la preuve de l'accord du gestionnaire et/ou du propriétaire pour le rejet via l'une des solutions alternatives et pouvoir répondre aux conditions émises par le gestionnaire et/ou propriétaire ainsi que par les services communaux concernés.

c) dans le cas où l'accord précité n'a pu être obtenu, communiquer les motivations de cette situation.

Les eaux pluviales rejetées devront respecter les exigences de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de qualité d'eau de rejet.

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en derniers recours, le demandeur doit obligatoirement :

a) justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés précédemment, et ce pour chacun d'entre eux ;

b) obtenir l'accord du gestionnaire et/ou propriétaire dudit réseau (Vivaqua).

c) obtenir l'approbation des Vivaqua sur les caractéristiques de l'ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public.

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

En cas d'impossibilité d'installer un dispositif de gestion permettant le stockage temporaire, et si possible l'infiltration, des eaux pluviales recueillies par les surfaces imperméabilisées in situ, le demandeur sera tenu de le justifier lors du dépôt de sa demande, en regard des contraintes rencontrées et/ou en cas de coûts démesurés des travaux ou de leur ampleur. Il est alors tenu de proposer un exutoire à la parcelle pour ces eaux en tenant compte de l'ordre de priorité repris ci-avant.

Quant à la présente demande :

Il est demandé de justifier le choix du schéma de gestion des eaux pluviales (collecte dans une citerne à récupération de 25m³, dont le trop-plein se déverse dans un ouvrage de temporisation de 38m³ à vidange ralentie vers le réseau séparatif d'eau pluviale en domaine public) au détriment de l'infiltration sur la parcelle même.

Vu l'avis de Bruxelles-environnement du 05/01/2015 :

- *Considérant qu'il s'agit d'un nouveau projet ;*
- *Considérant que le projet est situé en zone de forte mixité ;*
- *Considérant qu'il est nécessaire de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus,...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction de gaz à effets de serre. ;*
- *Considérant l'imperméabilisation des sols générée par le projet et la nécessité de prendre en compte les risques d'inondation ;*

AVIS FAVORABLE à conditions de prévoir :

- *Au minimum, 1 emplacement vélo par logement ;*
- *Un bassin d'orage d'une capacité minimale de 34 m³.*

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

- *Le permis de lotir 534 permet l'urbanisation d'un ancien terrain de football, complétant le permis de lotir 471bis qui s'est développé autour de l'avenue Prigogine,*
- *Il comprend la réalisation de nouvelles voiries permettant un nouvel accès depuis l'avenue Egide Van Ophem,*
- *La liaison entre ces nouveaux espaces publics et l'avenue Prigogine est limitée aux piétons et services de sécurité qui peuvent traverser deux espaces hors voirie publique, mais cependant accessibles au public et à aménager en espace vert,*
- *La demande de permis pour la construction des voiries est en cours d'instruction,*
- *Le lot L4 du permis de lotir 534 est mitoyen à un immeuble de commerce et de bureaux (hors PdL) et au futur centre culturel "Candelaershuis" (chantier en cours),*
- *Le lot B5 du permis de lotir 471 quinquies est le dernier lot bâtissable du premier développement de ce quartier par la mise en œuvre du permis de lotir 471 bis*

- Il est situé le long de l'avenue Prigogine, entre les deux nouveaux espaces précités qui assureront le passage des piétons, cyclistes et véhicules de secours entre les deux permis de lotir ,

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

- La demande porte sur la construction d'un immeuble mixte de 34 logements, 37 places de parking en sous-sol, et d'une surface de commerce de 630 m²,
- La demande de permis d'urbanisme n°16-42397-2015 pour la construction du lot L2.2 mitoyen au projet sur le permis de lotir 534 est introduite simultanément,
- D'un point de vue architectural, les lots B5, L4 et L2.2 ont été étudié en vue de créer un ensemble situé autour de la placette du lot L5,
- Chaque lot forme une copropriété distincte,

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

- Le lot B5 constitue le dernier lot à bâtir du PdL 471 quinquies.
- Le bâtiment est situé au centre et à la croisée des perspectives du nouveau quartier constitué des permis de lotir 471 et 534,

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

- en matière de programme, le projet propose :
 - 1 superficie de commerce de 630 m², dont un éventuel groupe de froid au sous-sol,
 - 6 studios,
 - 8 appartements 1 chambre,
 - 16 appartements 2 chambres,
 - 4 appartements 3 chambres,
 - 3 circulations verticales : l'accès A dessert 3 appartements par niveau, soit 3x3 appartements + 2 appartements en penthouse; l'accès B dessert 5 appartements par étage, soit 5x3 appartements + 2 appartements en penthouse; l'accès C dessert 2 appartements par étage soit 2x3 appartements,
 - Pour l'appartement B41, une chambre d'enfant donne directement sur le salon, sans hall de nuit,
 - 1 local vélo au rez-de-chaussée pour 32.6 m² - 20 vélos (accès par les halls B et C),
 - 1 local pour vélos et poussettes au sous-sol pour 15.8 m², sans spécifier le nombre vélos (accès A),
 - Les caves sont situées au-dessus du rez-de-chaussée, profitant de la plus grande hauteur sous plafond libre pour les commerces,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le lot B5 permet la construction d'un immeuble en forme de L, formant angle entre l'avenue Prigogine et une nouvelle voirie en cul de sac débouchant sur l'espace précité de liaison entre les deux permis de lotir (sauf véhicule de sécurité),
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la zone de cour et jardin doit comprendre 1 arbre/75 m² (projet = 7 arbres),
 - le choix des essences doit privilégier des essences plus locales et donc plus adaptées et résistantes (pas de cotoneaster ou de Gleditsia = espèce asiatique),
 - la toiture plate est verdurisée, à part une zone pour panneaux photovoltaïques,
 - la zone de recul située le long de la nouvelle voirie comprend un accès carrossable vers le parking en sous-sol, un accès piéton (5 marches) et un accès PMR (rampe pour franchir une dénivelée de 0.40 mètre), un 'trottoir' devant la façade du commerce, un escalier de 6 marches donnant accès au commerce, et dès lors, peu de verdurisation,
 - la prescription 3.2.4.7 prescrit : *Ces zones sont aménagées en jardinet (éventuellement avec petite terrasse d'agrément) et sont plantées en pleine terre. Elles ne comportent pas de constructions hors-sol sauf celles accessoires à l'entrée telles que, notamment, escaliers, pentes d'accès, rampes d'accès aux emplacements de parcage...*
 - or cette zone est majoritairement minéralisée par ces différents accès,
 - il y a lieu d'augmenter la verdurisation vers l'angle SE, jusqu'à l'angle de façade (axe 2) cf illustration de la note explicative,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'entrée du parking est située le long de la nouvelle voirie à créer, au niveau bas de la façade,
 - 35 emplacements pour 34 logements et les commerces (+ 2 emplacements motos),
 - La capacité des rangements pour vélos doit être au moins de 1 vélo par appartement,

- en matière de gestion des eaux de pluie et égouttage :
 - sous la rampe, une citerne d'eau de pluie et un bassin d'orage dont les capacités ne sont pas précisées en plan,
 - selon le rapport d'incidences, le dispositif de rétention a capacité globale de 50L/m² de toiture, soit 22 m³,
 - les citernes ont une capacité équivalente pour le nettoyage des communs et pour l'arrosage du jardin et de la zone de recul,
 - l'emprise du projet couvre 968.5 m², l'imperméabilisation 1418 m², soit 46794 litres par heure (33 l/m²), soit 13 l/minute. Le diamètre d'ajutage selon Vivaqua doit être de 1/10° du débit, soit 1,3 litre, ce qui est réalisable selon les techniques de bassin d'orage (1l/minute est assuré selon un fabricant). Le bassin d'orage doit donc avoir la capacité requise de 46.7 m³,
 - la zone de jardin de pleine terre couvre une surface de 256 m², au sein de laquelle une ré-infiltration est donc possible,
 - l'approche de gestion des eaux est à revoir avec la réinfiltration (système WAVIN),
- en matière de ventilation :
 - en toiture plate, 9 conduites horizontales d'HVAC sont placées. Ces 9 conduites horizontales seront apparentes, ce qui est peu esthétique. Or, vu le relief du quartier, les maisons ou l'école de la rue Vervloet haute dominant les futures toitures. Il y a dès lors lieu de recouvrir ces conduites horizontales par la toiture verte et d'un fournir un schéma de principe,
 - le demandeur prévoit en cas de pose de panneaux photovoltaïques de ne pas recouvrir ces conduites par la toiture verte et de poser les panneaux contre ces conduites. Or, 4 de ces conduites sont orientées Est-Ouest, permettant de placer les panneaux dans la bonne orientation.
 - il y a dès lors lieu de conserver la couverture de ces conduites par la toiture verte, et de fournir un plan de localisation des panneaux en cas de placements de ceux-ci,
- en matière de matériaux :
 - les façades sont prévues en brique de parement de teinte foncée et enduit de teinte claire, parement en pierre naturelle de teinte claire. Les garde-corps sont en vitrage clair et châssis en aluminium thermolaqué de teinte foncée,
 - les façades pourraient être plus dynamiques en ajoutant des balcons,

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques),

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

- dynamiser les façades en ajoutant des balcons,
- recouvrir l'entièreté de la toiture et les conduites horizontales de ventilation par la toiture verte et fournir un schéma de principe,
- augmenter la végétation de la zone de recul vers l'angle SE, jusqu'à l'angle de façade (axe 2) - cf illustration de la note explicative,
- vérifier le nombre d'arbres à planter dans la zone de jardin, selon le prescrit du PdL,
- pour la zone de jardin, privilégier des essences plus locales et donc plus adaptées et résistantes (pas de cotoneaster ou de Gleditsia = espèce asiatique),
- prévoir une capacité de rangements pour vélos d'au moins 1 vélo par appartement,
- répondre aux 13 conditions du SIAMU,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- d'être accessoires en ce que les toitures doivent être verdurisées,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les conduites de ventilations horizontales ne peuvent restées apparentes,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime en 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 06/01/2016
objet n° 14

Dossier 16-42397-2015 - Enquête n° 276/15

Demandeur : Monsieur Jacques Lefèvre - PRE DE LA PERCHE CONSTRUCTION S.A.

Situation : Rue Egide Van Ophem 40

Objet : la construction d'un immeuble de 27 appartements comportant en sous-sol un parking couvert de 22 emplacements (lot L.2.2)

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42397-2015 introduite le 18/12/2014 et complétée le 02/07/2015 auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain par la S.A. PRE DE LA PERCHE CONSTRUCTION c/o Monsieur Jacques Lefèvre et visant la construction d'un immeuble de 27 appartements comportant en sous-sol un parking couvert de 22 emplacements + 5 motos sur le bien (lot L.2.2 du permis de lotir 534) sis rue Egide Van Ophem, 40;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n° L.2.2 du permis de lotir (PL) n°534 du 06/11/2014 et y déroge ;

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

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

- d'un rapport d'incidences, les actes et travaux projetés ressortant de la rubrique 26 de l'annexe B du CoBAT (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques),

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

- motifs inhérent au Permis de lotir
 - dérogation à l'article 3.2.1.1. qui prescrit que la majorité des appartements doivent être traversants. La dérogation n'est pas sollicitée.
 - dérogation à l'article 3.1.6.2. qui prescrit un minimum d'un emplacement de stationnement par appartement, or il y a une carence de 5 emplacements. Les 5 emplacements pour moto ne peuvent pas compenser ceux nécessaires à stationner un véhicule familial. La dérogation n'est pas sollicitée,
- Motifs inhérents au caractère mixte de la demande (permis d'urbanisme / permis d'environnement) ou à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre
 - demande de **permis mixte** (art. 124 du CoBAT - catégorie 1B de l'annexe B),
 - demande soumise à **rapport d'incidences** (article 143 du CoBAT – Annexe B – rubrique n°26),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/12/2015 au 21/12/2015 inclus, et

- le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur l'aspect suivant:

- insistance pour que le bassin d'orage soit calculé pour 100L/h

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

18/12/2014 : dépôt de la demande auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain

31/07/2015 : accusé de réception de dossier complet par le fonctionnaire délégué et envoi d'un courrier par celui-ci au Collège des Bourgmestres et Echevins sollicitant son avis en application de l'article 177 du CoBAT tout en lui demandant de surseoir à l'organisation des mesures particulières de publicité jusqu'à la déclaration du caractère complet du rapport d'incidences environnementales ;

03/08/2015 : réception de ce courrier par le Collège des Bourgmestres et Echevins

10/09/2015 : déclaration du caractère complet du rapport d'incidences environnementales par le fonctionnaire délégué et notification au Collège des Bourgmestre et Echevins

16/09/2015 : réception de ce courrier par le Collège des Bourgmestre et Echevins

07/12/2015 au 21/12/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

06/01/2015 : séance publique de la Commission de concertation

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 15/12/2015

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

- **Gestion des eaux pluviales sur la parcelle**

Les principes de gestion prioritaires consistent à :

a) stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle, et permettre leur infiltration in situ lorsque cela est possible ;

b) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toiture pour un usage domestique.

Les eaux pluviales sont gérées au moyen d'un dispositif de gestion pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités permettant obligatoirement le stockage temporaire et le rejet à débit limité à l'exutoire de la parcelle (temporisation du rejet), l'infiltration in situ lorsque cela est possible et la récupération des eaux pluviales pour un usage domestique. Le dispositif de gestion prioritaire est au moins en partie naturel, apportant une plus-value paysagère et environnementale (noue drainante, fossé drainant, ouvrage de temporisation infiltrant, drains dispersants, puits d'infiltration...), et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en regard du projet.

Le stockage temporaire doit obligatoirement satisfaire aux conditions suivantes :

a) l'évacuation des eaux pluviales est retardée par l'usage d'un ouvrage de temporisation dimensionné pour contenir 33 l/m² de l'ensemble de surfaces imperméabilisées de la parcelle en projection horizontale au sol et devant être équipé d'un dispositif d'évacuation en partie basse permettant sa vidange par un écoulement libre à débit régulé vers l'exutoire par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 25,4 mm ainsi que d'un trop-plein de sécurité, dirigé vers le même exutoire ;

b) l'ouvrage de temporisation est placé en complément de la citerne de récupération des eaux de pluie de toiture dévolue à la réutilisation de l'eau pour usage domestique. Celle-ci est dimensionnée pour contenir 33 l/m² de surfaces de toiture, en projection horizontale au sol ;

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

- d'un dispositif d'évacuation en partie basse permettant la vidange de ce compartiment par un écoulement libre à débit régulé par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage vers l'ouvrage de temporisation ;

- d'un trop-plein en partie haute, relié à l'ouvrage de temporisation ;

d) l'ouvrage de temporisation sera conçu prioritairement de manière à permettre l'infiltration, si celle-ci est possible. Il en est de même pour l'éventuel compartiment de la citerne de récupération des eaux pluviales affecté au stockage temporaire situé en aval du compartiment affecté à la réutilisation.

e) Les ouvrages de type noue, fossé ou bassin sec peuvent être accompagnés de plantations permettant l'évapotranspiration, une meilleure infiltration et une certaine dépollution ;

Etant donné l'impossibilité de garantir de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du volume de l'ouvrage de temporisation ;

L'infiltration dans le sol sera privilégiée à conditions :

Que le projet n'est pas situé dans les zones 2 et 2b de protection des captages de Vivaqua ni dans une zone classée Natura 2000, qu'il offre un espace suffisant, que la distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique soit de minimum 1 mètre – 2 mètres dans le cas d'un puits perdant – et que le test de percolation soit positif ;

Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.

Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées n'entraînent aucun risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces.

Le dispositif d'évacuation des eaux pluviales, permettant la vidange de l'unité ou des unités du dispositif de gestion dévolue(s) au stockage temporaire sera géré de manière à minimiser l'impact de celles-ci sur le réseau public d'égouttage. L'ordre de priorité décroissant pour le rejet de ces eaux, après leur stockage temporaire avec possibilité d'infiltration in situ ou non, à l'exutoire de la parcelle est :

- a) vers un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle, avec accord du propriétaire et/ou du gestionnaire ;*
- b) dans le maillage bleu, avec accord du propriétaire et/ou du gestionnaire ;*
- c) dans le réseau séparatif d'eaux pluviales, avec accord du gestionnaire et des services techniques compétents de la Commune d'Uccle ;*
- d) en dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).*

Le dispositif de gestion (et son dimensionnement) doit être renseigné sur les plans ainsi que le schéma hydraulique du projet, depuis les surfaces de collecte jusqu'à l'exutoire final, en indiquant également le(s) regard(s) de visite.

Lors d'une proposition de rejet via l'un des exutoires mentionnés précédemment autre que l'égout, le demandeur doit obligatoirement :

- a) au moment du dépôt de sa demande de permis ou certificat : fournir la preuve d'une demande d'accord envoyée au gestionnaire et/ou au propriétaire pour le raccordement ;*
- b) avant la délivrance du permis ou du certificat : fournir la preuve de l'accord du gestionnaire et/ou du propriétaire pour le rejet via l'une des solutions alternatives et pouvoir répondre aux conditions émises par le gestionnaire et/ou propriétaire ainsi que par les services communaux concernés.*
- c) dans le cas où l'accord précité n'a pu être obtenu, communiquer les motivations de cette situation.*

Les eaux pluviales rejetées devront respecter les exigences de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de qualité d'eau de rejet.

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en derniers recours, le demandeur doit obligatoirement :

- a) justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés précédemment, et ce pour chacun d'entre eux ;*
- b) obtenir l'accord du gestionnaire et/ou propriétaire dudit réseau (Vivaqua).*
- c) obtenir l'approbation des Vivaqua sur les caractéristiques de l'ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public.*

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

En cas d'impossibilité d'installer un dispositif de gestion permettant le stockage temporaire, et si possible l'infiltration, des eaux pluviales recueillies par les surfaces imperméabilisées in situ, le demandeur sera tenu de le justifier lors du dépôt de sa demande, en regard des contraintes rencontrées et/ou en cas de coûts démesurés des travaux ou de leur ampleur. Il est alors tenu de proposer un exutoire à la parcelle pour ces eaux en tenant compte de l'ordre de priorité repris ci-avant.

Quant à la présente demande :

Il est demandé de justifier le choix du schéma de gestion des eaux pluviales (collecte dans une citerne à récupération de 25m³, dont le trop-plein se déverse dans un ouvrage de temporisation de 38m³ à vidange ralentie vers le réseau séparatif d'eau pluviale en domaine public) au détriment de l'infiltration sur la parcelle même.

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement du 05/01/2016 :
 - Considérant qu'il s'agit d'un nouveau projet ;
 - Considérant que le projet est situé en zone de forte mixité ;
 - Considérant qu'il est nécessaire de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus,...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction de gaz à effets de serre. ;
 - Considérant l'imperméabilisation des sols générée par le projet et la nécessité de prendre en compte les risques d'inondation ;

AVIS FAVORABLE à conditions de prévoir :

- Au minimum, 1 emplacement vélo par logement ;
- Un bassin d'orage d'une capacité minimale de 23 m³.

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

- Le permis de lotir 534 permet l'urbanisation d'un ancien terrain de football, complétant le permis de lotir 471bis qui s'est développé autour de l'avenue Prigogine et en prolongation de la rue François Vervloet,
- Il comprend la réalisation de nouvelles voiries permettant un nouvel accès depuis l'avenue Egide Van Ophem,
- La liaison entre les espaces publics des deux permis de lotir est limitée aux piétons, cyclistes et services de sécurité qui peuvent traverser deux espaces hors voirie publique, accessibles au public et à aménager en espace vert,
- Le lot L4 du permis de lotir 534 (demande de permis d'urbanisme n°16-41986-2014) est mitoyen à un immeuble mixte de commerce et de bureaux (hors PdL) et au futur centre culturel "Candelaers'huis" (chantier en cours),
- Le lot B5 (demande de permis d'urbanisme n°16-42349-2015), du permis de lotir 471 Quinquies, est situé le long de l'avenue Prigogine, entre les deux nouveaux accès précités,
- Le lot L2.2. est situé en partie face à la placette du lot L5 (objet du permis d'urbanisme n°16-42003-2014),
- La demande de permis pour la construction des voiries est en cours d'instruction (permis d'urbanisme n°16-42100-2015),

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

- La demande porte sur la construction d'un immeuble de 27 logements et 22 places de parking + 5 motos en sous-sol,

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

- Le lot L2.2. du permis de lotir 534 est mitoyen au lot B5 du PdL 471 quinquies, demande (PU 42349) est introduite simultanément,
- D'un point de vue architectural, les lots B5, L4 et L2.2 ont été étudiés en vue de créer un ensemble situé autour de la placette du lot L5,
- Chaque lot forme une copropriété distincte,

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

- en matière de programme :
 - 2 circulations verticales,
 - 2 studios,
 - 1 appartement de 1 chambre,
 - 24 appartements de 2 chambres,
 - le programme est dès lors peu varié,
 - la majorité des appartements (16 sur 27) sont non traversant, orienté à l'est ou à l'ouest, contrairement à la prescription 3.2.1.1. qui impose que la majorité des appartements soit traversant (2 appartements traversants, 2 mono face, 2 en angles),
 - un garage pour 22 emplacements de voitures pour 27 appartements, la rampe est située au point haut, à côté de l'accès garage du lot B5, en dehors de la placette,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le niveau du rez-de-chaussée est continu sur 41.50 mètres de longueur. En conséquence, la différence de niveau entre le trottoir et le rez-de-chaussée est maximale (1.20 mètre dans l'axe de l'entrée), ce qui a pour effet de minéraliser fortement la zone de recul,
 - le niveau d'acrotère est le même que pour le lot B5 de sorte que dans la perspective de la nouvelle voirie qui présente un relief, le niveau de l'acrotère reste identique sur toute la longueur des façades des deux lots,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la zone de recul est aménagée avec les différents accès :
 - la rampe de parking,
 - 2 accès piétons,
 - 2 accès pour personnes à mobilité réduite.
 - L'entrée de droite, en étant située 1.19 mètre plus haut que le niveau du trottoir, nécessite un grand développement de la rampe d'accès pour personnes à mobilité réduite, qui limite fortement la végétalisation de la zone de recul.
 - Cette différence de niveau est certes conforme au permis de lotir, mais elle réduit fortement les possibilités de végétalisation de la zone de recul par la longueur de la rampe d'accès pour personnes à mobilité réduite,

- Cet aspect est d'autant plus important que les profondeurs des zones de recul sont faibles au vu des gabarits projetés
- il y a dès lors lieu de créer une différence de gabarit entre les deux immeubles, adaptant le projet au relief du terrain, de sorte permettre une diminution de l'emprise des rampes d'accès en augmentant la verdurisation de la zone de recul en conséquence,
- les toitures doivent être végétalisées (à indiquer au plan de toiture),
- La zone de cours et jardins doit comprendre 1 arbre à haute tige calculé par 75 m² (3.2.1.5) soit 20 arbres,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le parking dispose de 22 emplacements pour 26 appartements et 1 studio, + 5 emplacements pour motos,
 - chaque entrée comprend un local vélo,
 - la capacité de rangements des locaux vélos doit être au minimum de 1 vélo par appartement,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - sous la rampe, une citerne d'eau de pluie et un bassin d'orage dont les capacités ne sont pas précisées en plan,
 - selon le rapport d'incidences, le dispositif de rétention a capacité globale de 50L/m² de toiture, conformément au prescrit du PdL, soit 32 m³,
 - les citernes ont une capacité de 33L/m² de toiture pour le nettoyage des communs et pour l'arrosage du jardin et de la zone de recul,
 - la gestion des eaux de pluie doit se faire prioritairement par infiltration afin que l'eau de pluie retourne dans la nappe aquifère. Or la demande propose seulement un bassin d'orage selon le RIE. Le jardin offre une superficie de 1182 m², ce qui permet amplement l'infiltration in situ. Le relief de la zone de jardin permet également une zone d'évaporation en créant un bassin extérieur,
 - la demande est donc à revoir en envisageant la réinfiltration (système WAVIN),
- en matière de ventilation :
 - en toiture plate, 4 conduites horizontales d'HVAC sont placées. Ces conduites seront apparentes, ce qui est peu esthétique. Le prescrit du PdL (prescription 3.2.1.3. volume de toiture) prévoit que les systèmes de ventilation (hormis les souches de ventilation et de cheminée) sont intégrés aux toitures. Or, vu le relief du quartier, des vues vers les futures toitures sont possibles. Il y a dès lors lieu de recouvrir ces conduites horizontales par la toiture verte et d'en fournir un schéma de principe,
- en matière de matériaux :
 - les façades sont prévues en brique de parement de teinte foncée et enduit de teinte claire, parement en pierre naturelle de teinte claire. Les garde-corps sont en vitrage clair et châssis en aluminium thermolaqué de teinte foncée,

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

- en ce qui concerne le motif d'enquête 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidences (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques),

Considérant que la demande déroge :

- à l'article 3.2.1.1 – affectation principale du permis de lotir en ce que la majorité des appartements ne sont pas traversant,
- à l'article 3.1.6.2. qui prescrit un minimum d'un emplacement par appartement, or il y a une carence de 5 emplacements. Les 5 emplacements pour moto ne peuvent pas compenser l'espace nécessaire au stationnement de 5 véhicules familiaux. La dérogation n'est pas sollicitée,

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

- solliciter les dérogations au PdL (appartements traversant, nombre d'emplacements),
- mieux respecter le relief du terrain en créant une différence de niveau d'acrotère de +/- 1 mètre sur la longueur de la façade afin de réduire l'impact des rampes d'accès PMR dans la zone de recul, et d'y augmenter la verdurisation de la zone de recul, le sol du garage pouvant présenter une pente dans le sens transversal. Cette différence de niveau peut être entamée à la limite du lot avec le lot B5,

- placer les bassins et citerne sous la rampe d'accès du parking et non en dehors de la zone de bâtisse,
- varier le programme en augmentant le nombre d'appartements de 3 chambres et améliorer le ratio entre le nombre d'appartements et le nombre d'emplacements pour voiture,
- augmenter le nombre d'appartements traversant, en créant au minimum un traversant supplémentaire au rez-de-chaussée,
- les toitures doivent être végétalisées (à indiquer au plan de toiture), et les conduits de ventilation horizontaux doivent être couverts par la toiture verte,
- l'aménagement de la zone de cours et jardins doit comprendre 20 arbres,
- présenter un plan paysager d'aménagement détaillé avec une liste des essences proposées,
- répondre à l'avis du service voirie ci-dessus,
- prévoir une capacité de rangements de vélos de minimum 1 vélo par appartement,
- se conformer aux 14 remarques émises par le SIAMU,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le nombre de logement doit être éventuellement adaptés pour répondre au prescrit du permis de lotir,
- d'être accessoires en ce que le projet doit proposer plus d'appartement traversant et une offre plus variée,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul est faiblement végétalisée,
- supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la majorité des appartements doivent être traversant et le nombre d'emplacements automobile identique au nombre d'appartements,

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 06/01/2016
objet n° 15

Dossier 16-42253-2015- Enquête n° 268/15

Demandeur : Madame Laurence Blaise-Blanquet-JCDecaux Billboard Belgium sa
Situation : Rue de Stalle 25

Objet : le placement d'un dispositif publicitaire de 17m² de type blacklight avec passerelle sur le pignon d'un immeuble à appartements

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42253-2015 introduite le 11/05/2015 par la S.A. JCDecaux Billboard Belgium et visant le placement d'un dispositif publicitaire de 17m² de type blacklight avec passerelle sur le pignon d'un immeuble à appartements sur le bien sis rue de Stalle 25;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation avec liseré de noyau commercial, et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement

Vu que la demande se situe également en zone de protection du site classé du parc Raspail;

Considérant, en ce qui concerne le repérage Règlement Régional d'Urbanisme - publicité :

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

que la demande est régie par l'article 4 du Titre VI du RRU ;

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

o application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogation au Titre VI du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :

- non-respect de l'article n°4, en ce que la publicité est interdite dans la zone de protection du parc Raspail,

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

o application de l'article 237 du CoBAT **demande portant sur un bien** situé zone de protection d'un **bien classé** (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)

o application de la prescription particulière 21 du plan régional d'affectation du sol : situation de la demande en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/12/2015 au 21/12/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

o la demande illustre très bien la contradiction entre un intérêt privé et commercial et la préservation de l'espace public en matière de paysage et de sécurité,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

11/05/2015 : dépôt de la demande

20/11/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

07/12/2015 au 21/12/2015 inclus : enquête publique

06/01/2016 : séance publique de la Commission de concertation

Considérant que l'avis de la CRMS a été sollicité et sera disponible avant la fin de l'instruction de la demande ;

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 mixte et commercial,

o Dans ce quartier, la rue de Stalle constitue un axe d'accès important, entre le centre de la commune et le ring,

o L'immeuble n°25 sur lequel porte la demande présente un gabarit R+3+bris,

- Le bâtiment voisin de gauche n°27 a un gabarit R+2, et le pignon du 25 est émergeant sur +/- 2 niveaux,
- Dans la perspective vers la ville, l'héberge du pignon est visible en arrière-plan des frondaisons du parc Raspail et du très bel arbre (ginko biloba) associé à l'aménagement de la rue de Stalle, le long du parc ,

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

- La pose d'un dispositif publicitaire de 17 m² sur un mur pignon, dans la zone de protection du parc Raspail,

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

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - vu la partie du pignon disponible sur la partie haute du bâtiment, le dispositif publicitaire sera placé très haut, et dès lors peu visible et lisible dans l'axe de la circulation,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la rue de Stalle constitue un axe de pénétration où la circulation est limitée à une bande,
 - on y constate, de façon récurrente, une congestion du trafic, ce qui nécessite toute l'attention des conducteurs,

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

- dérogation à l'art.6 du titre VI du RRU (habitabilité), la publicité étant interdite dans la zone de protection du parc Raspail,

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

- Le mur pignon se trouve dans la zone de protection du parc Raspail, et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement du plan régional d'affectation du sol
- Le dispositif publicitaire modifie la perspective depuis le parc, en direction du carrefour du Globe,
- Le dispositif est placé sur la partie haute du pignon, à l'équivalent du 4^{ème} étage, ce qui crée un événement en dehors du champ de vision des automobilistes sur le trafic, source de distraction et donc de danger

Que dès lors la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux,

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 06/01/2016
objet n° 16

Dossier 16-42377-2015- Enquête n° 279/15

Demandeur : Monsieur et Madame Arnoud & Aneta Heeres & Gajda

Situation : Rue des Bigarreux 23

Objet : la rénovation lourde d'une maison unifamiliale : rehausse de la toiture, abaissement des niveaux de planchers sur sol, remplacement des châssis et seuils, modification du relief du sol, construction de garage à front de rue, aménagement extérieur côté rue

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42377-2015 introduite le 20/07/2015 par Monsieur et Madame Arnoud Heeres & Aneta Gajda et visant la rénovation d'une maison unifamiliale : rehausse de la toiture, modification du relief du sol, construction de garage à front de rue, aménagement extérieur côté rue sur le bien sis rue des Bigarreux, 23;

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 (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 dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :

o non respect de l'article II qui prescrit : Une construction secondaire par habitation et à destination d'élevage peut être tolérée en dehors des bâtiments mais séparée de ceux-ci d'au moins 8m, en ce que la remise existante est maintenue,

o non-respect de l'article n°3C et D qui prescrit :

- C. Recul minimum des bâtisses : 5m à partir de l'alignement.

- D. Profondeur maximum des bâtisses : 11.00m.

en ce que la maison est implantée à 45°, de sorte qu'un angle de la maison est situé à moins de 5 mètres et la profondeur est supérieure à 11 mètres, en situation existante.

La situation est légèrement aggravée par l'isolation par l'extérieur de la maison,

o non-respect de l'article n°3F qui prescrit :

- F. Hauteur maximum : des corniches par rapport au rez-de-chaussée des bâtisses : 6,00m. Le rez-de-chaussée des constructions ne pourra être inférieur à 1.50m sous le niveau du trottoir, mesure prise au milieu de la façade à rue.

en ce que la maison est implantée sur un talus d'au moins 3 mètres et que seule la façade d'entrée (pignon) a une hauteur de corniche supérieure à 6 mètres,

o non-respect de l'article n°3H qui prescrit :

- H. Matériaux de façade : Soubassement en moellons de grès.

Façades : briques locales, de Zandvoorde ou similaires.

Seuils de fenêtres et de portes : pierres naturelles.

Linteaux : béton vibré et lissé.

Les enduits ou crépis sont tolérés uniquement pour les encadrements de portes ou de fenêtres.

en ce que les seuils en pierre bleue sont remplacés par des seuils en aluminium laqué noir, les façades sont enduites (enduit blanc sur isolant),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/12/2015 au 21/12/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/07/2015 : dépôt de la demande

10/09/2015 : accusé de réception d'un dossier incomplet

26/11/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

07/12/2015 au 21/12/2015 inclus : enquête publique

06/01/2016 : séance publique de la Commission de concertation

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, constitué de maisons isolées ou jumelées implantées en recul,
- Dans ce quartier, la rue des Bigarreux présente un relief marqué et les maisons du côté impair sont implantées en haut des talus que forment les zones de recul,
- De ce côté de la rue, des garages ont été construits à l'alignement, dans le relief de la zone de recul :
 - au n°27 - permis d'urbanisme n°20787,
 - au n°29 - permis d'urbanisme n°19802,
 - au n°31 – permis d'urbanisme n°19803,
 - au n°33 – permis d'urbanisme n°21534,
- La maison n°23 sur laquelle porte la demande est située à l'angle de la rue des Griottes et de la rue des Bigarreux et est implantée à 45° par rapport à la limite latérale de gauche de la parcelle,
- Elle dispose d'un garage :
 - indépendant du volume principal de la maison,
 - situé à l'arrière-plan de celui-ci, avec chemin carrossable dans le jardin et très présent dans les perspectives du lieu, en raison du relief,
 - à proximité de la limite latérale commune avec la parcelle de la maison sise au n°25, laquelle bénéficie d'un garage implanté en zone de recul.
- Les niveaux de planchers de la maison sur laquelle porte la demande sont organisés en demi-niveaux, répartis d'une part dans la travée à gauche de l'entrée et la travée de l'entrée et d'autre part dans la travée à droite de l'entrée,

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

Pour la maison :

- la rehausse de la toiture d'un demi-étage,
- la création de deux nouveaux planchers pour le 2^{ème} niveau, l'organisation en demi-niveaux étant conservée,
- l'isolation des façades par l'extérieur par la pose d'un enduit blanc sur isolant,
- le remplacement des châssis (blanc) par des châssis en aluminium laqué noir, avec seuil en aluminium laqué noir,
- la pose de couvre-mur des pignons et de corniches invisibles en zinc noir,

Pour le garage :

- la reconversion du garage existant en volume de rangement,
- l'isolation du volume par l'extérieur,
- le démontage du chemin carrossable qui y mène, et le réaménagement de cette zone en jardin et terrasse d'agrément,
- la construction d'un garage dans la zone de recul, l'espace entre l'alignement et la porte de garage ne pouvant absolument pas servir d'espace de stationnement en raison de sa profondeur, limitée à 2,05 mètres,
- l'aménagement des abords en créant un nouvel accès piéton,

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

- la demande propose une transformation importante de cette maison :
 - dont l'implantation, en oblique marquée vis-à-vis du tracé des limites parcellaires, est atypique dans le quartier,
 - particulièrement présente dans les perspectives du lieu, vu cette obliquité d'implantation, sa situation sur une parcelle d'angle et en surplomb de l'espace public,

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

en matière de programme :

- la rehausse de la toiture permet d'aménager une chambre supplémentaire, une salle de jeux et un grenier,

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la pose d'un enduit sur isolant par l'extérieur aggrave légèrement la non-conformité de l'implantation de la maison par rapport au prescrit du plan particulier d'affectation du sol ,
 - le garage est enchâssé dans le relief de la zone de recul, en recul de 2,05 mètres par rapport à l'alignement,
 - cette implantation fait référence à d'autres garages existant sur ce tronçon de rue, du côté impair,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - l'implantation du garage supprime la haie latérale de gauche existante située entre les deux accès carrossables existant,
 - l'accès piéton est déplacé vers l'avant, en connexion avec l'accès au garage,
 - à l'arrière de la maison, le projet restitue un espace de jardin agréable et bien orienté, aisément accessible depuis l'espace de séjour,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage existant est difficilement accessible vu la faible largeur de la zone latérale à l'angle de la maison (+/- 2.30 mètres de la limite latérale de la parcelle),
 - le nouveau garage est enchâssé dans le relief de la zone de recul, comme certains garages existants sur ce versant de la rue,
 - par contre l'implantation du garage crée un mur aveugle dans la perspective de la rue et ce dans les deux sens, vu le relief du terrain et supprime la haie mitoyenne sur la longueur du garage, alors que les autres garages sont intégrés dans la végétation,
- en matière de modification de l'aspect architectural des façades :
 - le projet modifie fortement l'aspect architectural de la maison, créé des façades peu ouvertes, sauf des façades pignons, propose des proportions de baies déséquilibrées, modernise les façades en créant des contours de fenêtre et en proposant pour toutes les menuiseries extérieures une teinte noire,

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

- non-respect de l'article II en ce que la remise existante est maintenue et le garage constitue une seconde dépendance sur la parcelle :
 - la majorité des parcelles ne bénéficient pas de garage en zone de recul, ce qui offre un paysage très vert au quartier.
 - vu les particularités de la parcelle, et la maison n'étant pas jumelée, le relief du terrain est dégagé pour l'accès à la maison n°25 de sorte que le volume du garage sera plus fortement perceptible que les autres garages existants et précités, mieux intégrés dans le relief des zones de recul et dans la végétation,
- non-respect de l'article n°3C et D en ce que la maison est implantée à 45°, de sorte qu'un angle de la maison est situé à moins de 5 mètres de la limite gauche de la parcelle et la profondeur de bâtisse est supérieure à 11 mètres, en situation existante :
 - la situation est légèrement aggravée par la pose de l'isolation par l'extérieur de la maison et cette dérogation est mineure.
- non-respect de l'article n°3F en ce que la maison est implantée sur un talus d'au moins 3 mètres :
 - suite à la rehausse de la toiture, seule la façade d'entrée (pignon) a une hauteur de corniche supérieure à 6 mètres ; la dérogation est dès lors mineure,
- non-respect de l'article n°3H en ce que les seuils en pierre bleue sont remplacés par des seuils en aluminium laqué noir, et les façades sont enduites (enduit blanc sur isolant) :
 - les maisons du quartier sont en briques, peintes ou non, parfois avec traitement différencié entre le rez-de-chaussée et l'étage.
 - l'implantation particulière de cette maison fait que la façade pignon est plus visible de l'espace public.
 - les façades sont en briques peintes et le projet propose un parement plus lisse.
 - les matériaux proposés ne respectent pas le caractère de la maison, l'ensemble présentant un aspect plus moderne, notamment par les détails architecturaux aux rives des volumes (traitement de la reprise des eaux pluviales) et les seuils de fenêtres,..

Considérant que le projet modifie trop fortement les caractéristiques architecturales de la maison, n'intègre pas suffisamment le garage dans l'aménagement paysager de la zone de recul, Que dès lors le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Avis DÉFAVORABLE 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 06/01/2016
objet n° 17

Dossier 16-42513-2015- Enquête n° 271/16

Demandeur : Monsieur Sébastien Segers Lidl Belgium GMBH & CO KG S.A.

Situation : Rue de Stalle de 190 à 200

Objet : la démolition et construction d'un grand commerce spécialisé (bricolage), la construction d'un grand commerce et l'aménagement d'un parking commun de 89 emplacements

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42513-2015 introduite le 22/05/2015 à la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain et complétée successivement les 26/06/2015, 31/07/2015 et 04/09/2015 par la Lidl BELGIUM GMBH & CO KG N.V. et visant la démolition et la reconstruction d'un grand commerce spécialisé (bricolage), ainsi que la construction d'un grand commerce et l'aménagement d'un parking commun de 89 emplacements sur le bien sis rue de Stalle, 190 à 200;

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

Considérant, en ce qui concerne le repérage Règlement Régional d'Urbanisme - publicité :

que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de d'enseigne générale,

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux en intérieur d'îlot,
 - application de la prescription particulière n°4.2. du plan régional d'affectation du sol, portant sur l'implantation d'un grand commerce spécialisé de moins de 3.500 m²,
 - application de la prescription particulière n°4.2.3° du plan régional d'affectation du sol, portant sur la superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m²,
 - application de la prescription particulière n°4.5.1. du plan régional d'affectation du sol, portant sur les modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions,
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
 - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogations au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°3 – implantation de la construction - mitoyenneté
 - non-respect de l'article n°4 – profondeur de la construction
- motifs inhérents au caractère mixte de la demande (permis d'urbanisme / permis d'environnement) ou à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre
 - demande de **permis mixte** (art. 124 du CoBAT) en raison de la création d'un parc de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur en dehors de la voie publique comptant de 50 à 200 emplacements pour véhicules automobiles (catégorie 25 de l'annexe B),
 - demande soumise à **rapport d'incidences** (article 143 du CoBAT – Annexe B – rubrique n°25), parc de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur en dehors de la voie publique comptant de 50 à 200 emplacements pour véhicules automobiles,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/12/2015 au 21/12/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé,

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- *une voisine demande si l'insonorisation des installations de refroidissement sera suffisante,*
- *la zone de déchargement prévue est située proche des habitations voisines, qui subissent déjà d'importantes nuisances du commerce Gamma, et craint une augmentation des nuisances,*

- *souhait de plus de précision sur le mur acoustique et souhaite son prolongement le long de la zone verte,*
- *souhait de densifier la végétalisation de la zone verte,*
- *un réclamant estime que l'impact du projet sur la circulation est important. Sur base du RIE, la circulation sera augmentée par la présence du LIDL, ce qui est contraire au PRDD qui préconise une modération du trafic. La rue de Stalle est saturée. L'impact de la circulation est dès lors plus important que sur un axe fluide,*
- *le projet ne respecte pas la prescription générale 02 du PRAS imposant la réalisation d'un espace vert de 10%, soit 740 m²,*
- *la construction en intérieur d'îlot est inacceptable d'autant que le fond de la parcelle est en zone d'habitation*
- *le non-respect de la prescription 4.2 en ce que le commerce a plus de 500 m²,*
- *manque note socio-économiques ?*
- *la continuité du bâti sur ce boulevard urbain est un objectif à atteindre pour améliorer l'esthétique de cette artère : demande donc le respect de l'alignement et le déplacement des techniques en conséquence (gaz, cabine électrique),*
- *demande d'aligner le gabarit avec les constructions voisines et estime qu'il est possible de superposer les deux commerces, aux étages d'autres affectations peuvent être proposées,*
- *estime que le projet ne respecte pas la zone de forte mixité car est mono fonctionnel,*
- *estime que la façade n'est pas assez urbaine et prend l'exemple du Colruyt bien intégré,*
- *demande de mettre le magasin en sous-sol, ce qui est possible vu la déclivité du terrain, pour améliorer l'intérieur d'îlot,*
- *pétition de 21 signatures : trafic saturé,*
- *déjà bcp de commerce dans la zone, dont un Lidl à ;3.5 km !*
- *ces commerces serait plus appropriés sur le zoning commercial proche (par exemple à l'emplacement de Brantano disponible en avril 2016,*
- *nuisance existante de Gamma,*
- *demande d'intégrer une isolation acoustique, et barrière visuelle vis-à-vis des maisons de la rue de Puyselaer, ou un quai de déchargement fermé in situ,*
- *demande toiture verte visible depuis les logements voisins,*
- *le site sera-t-il fermé en dehors des heures d'ouvertures pour sécurisés les habitations alentours,*
- *un autre réclamant demande que la zone de recul soit suffisante pour apporter de la verdurisation dans la rue, et que le parking soit également verdurisé,*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22/05/2015 : dépôt de la demande auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain

22/10/2015 : accusé de réception par le fonctionnaire délégué et envoi d'un courrier du fonctionnaire délégué au Collège des Bourgmestre et Echevins sollicitant son avis (article 177 du CoBAT) en demandant de surseoir à l'organisation des mesures particulières de publicité jusqu'à la déclaration du caractère complet du rapport d'incidences environnementales

28/10/2015 : réception de ce courrier par le Collège des Bourgmestre et Echevins

06/11/2015 : déclaration du caractère complet du rapport d'incidences environnementales par le fonctionnaire délégué

09/11/2015 : réception de cette déclaration par le Collège des Bourgmestre et Echevins

07/12/2015 au 21/12/2015 inclus : enquête publique

06/01/2016 : séance publique de la Commission de concertation ,

Vu l'avis de la Direction Stratégie de Bruxelles Mobilité du 05/01/2016 :

Le plan régional de mobilité poursuit l'objectif de valoriser les modes de déplacement durables. Le projet proposé s'inscrit dans une logique d'accessibilité automobile. Même si une majorité des clients des Lidl et Gamma se déplaceront en voiture, il est nécessaire de concevoir le site de sorte que les piétons et cyclistes puissent disposer d'un accès confortable et sécurisé depuis l'espace public.

Bruxelles Mobilité recommande d'aménager un cheminement piéton autonome entre le trottoir et les entrées des 2 surfaces commerciales. Idéalement, l'entrée du Gamma devrait être positionnée à proximité directe du trottoir de manière d'une part à s'ouvrir sur l'espace public plutôt qu'à lui tourner le dos, et d'autre part à offrir un accès piéton sans leur imposer le passage par un parking.

Vu l'avis de Bruxelles-Environnement du 05/01/2016 :

- *Respecter l'avis du SIAMU*

- Introduire une déclaration de classe 3 pour la rubrique 28 (chantier) auprès de l'administration communale dans le cadre d'un chantier de démolition de plus de 500 m² plancher ; cette déclaration doit être complétée par un inventaire amiante complet et conforme au modèle de l'annexe 1 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 avril 2008.
- VELOS : ok pour le nombre mais pas pour la répartition ; on est plutôt pour une clef de répartition de 1/3 Gamma et 2/3 Lidl ;

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 26.11.2015, libellé comme suit :

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

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes de gestion prioritaires consistent à :

a) stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle, et permettre leur infiltration in situ lorsque cela est possible ;

b) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toiture pour un usage domestique.

Les eaux pluviales sont gérées au moyen d'un dispositif de gestion, situé sur le site faisant l'objet de la demande et formant une continuité géographique, pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités permettant obligatoirement le stockage temporaire et le rejet à débit limité à l'exutoire de la parcelle (temporisation du rejet), l'infiltration in situ lorsque cela est possible et la récupération des eaux pluviales pour un usage domestique. Le dispositif de gestion prioritaire est au moins en partie naturel, apportant une plus-value paysagère et environnementale (noue drainante, fossé drainant, ouvrage de temporisation infiltrant, drains dispersants, puits d'infiltration...), et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en regard du projet.

Le stockage temporaire doit obligatoirement satisfaire aux conditions suivantes :

a) l'évacuation des eaux pluviales est retardée par l'usage d'un ouvrage de temporisation dimensionné pour contenir 33 l/m² de l'ensemble de surfaces imperméabilisées de la parcelle en projection horizontale au sol et devant être équipé :

- d'un dispositif d'évacuation en partie basse permettant sa vidange par un écoulement libre à débit régulé vers l'exutoire, par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 40 mm;

- d'un trop-plein de sécurité, dirigé vers le même exutoire ;

b) l'ouvrage de temporisation est placé en complément de la citerne de récupération des eaux de pluie de toiture dévolue à la réutilisation de l'eau pour usage domestique. Celle-ci est dimensionnée pour contenir 33 l/m² de surfaces de toiture, en projection horizontale au sol ;

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

- d'un dispositif d'évacuation en partie basse permettant la vidange de ce compartiment par un écoulement libre à débit régulé par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage vers l'ouvrage de temporisation ;

- d'un trop-plein en partie haute, relié à l'ouvrage de temporisation ;

d) l'ouvrage de temporisation sera conçu prioritairement de manière à permettre l'infiltration, si celle-ci est possible. Il en est de même pour l'éventuel compartiment de la citerne de récupération des eaux pluviales affecté au stockage temporaire situé en aval du compartiment affecté à la réutilisation.

e) Les ouvrages de type noue, fossé ou bassin sec peuvent être accompagnés de plantations permettant l'évapotranspiration, une meilleure infiltration et une certaine dépollution ;

Etant donné l'impossibilité de garantie de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du volume de l'ouvrage de temporisation ;

L'infiltration dans le sol sera privilégiée à conditions que le projet n'est pas situé dans les zones 2 et 2b de protection des captages de Vivaqua ni dans une zone classée Natura 2000, qu'il offre un espace suffisant, que la distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique soit de minimum 1 mètre – 2 mètres dans le cas d'un puits perdant – et que le test de percolation soit positif ;

- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.

- o Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées n'entraînent aucun risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces.

Outil de gestion de l'eau de pluie et info-fiches relatives à l'infiltration téléchargeable sur le site internet de Bruxelles-Environnement.

Le dispositif d'évacuation des eaux pluviales, permettant la vidange de l'unité ou des unités du dispositif de gestion dévolue(s) au stockage temporaire sera géré de manière à minimiser l'impact de celles-ci sur le réseau public d'égouttage. L'ordre de priorité décroissant pour le rejet de ces eaux, après leur stockage temporaire avec possibilité d'infiltration in situ ou non, à l'exutoire de la parcelle est :

- a) vers un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle, avec accord du propriétaire et/ou du gestionnaire ;
- b) dans le maillage bleu, avec accord du propriétaire et/ou du gestionnaire ;
- c) dans le réseau séparatif d'eaux pluviales, avec accord du gestionnaire et des services techniques compétents de la Commune d'Uccle ;
- d) en dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua) ;

Le dispositif de gestion (et son dimensionnement) doit être renseigné sur les plans ainsi que le schéma hydraulique du projet, depuis les surfaces de collecte jusqu'à l'exutoire final, en indiquant également le(s) regard(s) de visite.

Les eaux pluviales rejetées devront respecter les exigences de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de qualité d'eau de rejet.

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en derniers recours, le demandeur doit obligatoirement :

- a) justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés précédemment, et ce pour chacun d'entre eux ;
- b) obtenir l'accord du gestionnaire et/ou propriétaire dudit réseau (Vivaqua).

Les caractéristiques de l'ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public doivent être soumises à l'approbation de Vivaqua avant la mise en œuvre du permis.

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

Les rapports techniques certifiés conformes par son auteur décrivant les contraintes de la situation existante (législations en vigueur, type(s) de dispositif(s)/ouvrage(s) adapté(s), nombre d'unités, lieu d'implantation et surface non minéralisée disponible, conception, dimensionnement, mise en œuvre, entretien, nuisances, contraintes pour l'infiltration, etc.), la situation projetée et les mesures de gestion des eaux proposées seront joints lors du dépôt de la demande.

En cas d'impossibilité d'installer un dispositif de gestion permettant le stockage temporaire, et si possible l'infiltration, des eaux pluviales recueillies par les surfaces imperméabilisées in situ, le demandeur sera tenu de le justifier lors du dépôt de sa demande, en regard des contraintes rencontrées et/ou en cas de coûts démesurés des travaux ou de leur ampleur. Il est alors tenu de proposer un exutoire à la parcelle pour ces eaux en tenant compte de l'ordre de priorité repris ci-avant.

Quant à la présente demande :

Il semble prévu que les eaux pluviales soient rejetées à l'égout après rétention en bassin d'orage au lieu d'être prioritairement infiltrées dans le sol comme le prévoient les directives ci-dessus.

Le schéma de gestion des eaux pluviales doit être complété et explicité :

- Où se trouve le bassin d'orage existant et de quel type est-il?
- De quel type sera le nouveau bassin d'orage (citerne, tuyau, cubes en plastique...)?
- Les bassins d'orage sont-ils de type infiltrants ou de type étanche?
- Si le rejet à l'égout est retenu au détriment de l'infiltration, quelles en sont les raisons?
- Quel sont les diamètres d'ajutage et de trop-plein?

Si les bassins d'orage sont du type infiltrant, ils ne peuvent recueillir les eaux pluviales du parking, sauf si les eaux transitent d'abord par un déshuileur.

Il est suggéré d'étudier l'infiltration des eaux pluviales du bâtiment en fond de parcelle dans l'espace vert situé derrière lui.

Le plan n°07/07 indique une contenance de 2 x 65m³ pour une surface imperméabilisée (toiture et abords imperméabilisés) de 5.144 m², ce qui révèle un ratio de 25 litres / m² alors qu'il est demandé de porter ce ration à 33 litres / m².

Conformément à l'article 15 du Règlement Général de Police, il est interdit de laisser s'écouler sur l'espace public les eaux de quelque nature que ce soit depuis les propriétés bâties ou non bâties ;

il est donc demandé de remplacer le caniveau actuel situé à front du trottoir par un élément à grille en fonte de largeur égale ou supérieure à 20 cm et d'une résistance de minimum 400 kN. Il est constaté avec satisfaction que les emplacements de parking et trottoirs seront revêtus de pavés perméables. Il est suggéré d'accorder la préférence aux klinkers à joints ouverts comblés au poussier de porphyre.

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte,
- Dans ce quartier, la rue de Stalle est un axe d'entrée de ville et est desservie par les transports en commun (lignes de tram 4 et 97 de la STIB, ligne de bus 98 de la STIB,)
- À l'entrée de cet axe, un parking de dissuasion est situé au terminus du tram 4, parking qu'il est prévu d'agrandir,
- L'immeuble n°190-200 sur lequel porte la demande est commercial, d'une typologie d'entrepôt et d'un gabarit équivalent à 2 niveaux, implanté en recul, étendu par une zone de stockage, plus des dépôts de matériaux extérieurs,
- Le bâtiment est de type industriel, sans valeur architecturale,
- Les abords sont fortement minéralisés, la zone de recul est couverte de plantations basses et couvrantes,
- À l'arrière de la parcelle, une zone très boisée, sur une profondeur de +/- 12 mètres, constitue une zone tampon avec les constructions des rues Egide Van Ophem et de Puysseleer, affectées au logement
- À l'alignement et à gauche de la parcelle se trouvent 6 maisons et immeubles datent du début du XX^{ème} siècle, de gabarit variable R+1+T à R+2,
- Au-delà, le site n°162-164-166 a été entièrement réaménagé avec à l'alignement un bâtiment mixte commerce et logements et à l'arrière, deux immeubles de logements de gabarit R+2+étage en recul,
- À l'arrière de cette parcelle, une zone verte tampon de 20 mètres de profondeur a été exigée,
- Les façades latérales situées le long de la limite latérale du terrain sont situées à plus de 7 mètres, pour un gabarit R+2,
- En mitoyenneté, un immeuble de rapport R+3+T, puis un immeuble de droite (n°206-212) est un commerce spécialisé de meubles et en fond de parcelle, accessible par la rue Egide Van Ophem, les bureaux d'une entreprise d'installation et réparation de monte-charge,
- Le relief du terrain est ascendant vers le fond de la parcelle de sorte que le haut du terrain est situé plus de 4.90 mètre plus haut que celui de la rue,

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

- La démolition du bâtiment existant,
- La construction d'un nouveau bâtiment à l'enseigne 'Gamma' côté rue de Stalle et d'un magasin à l'enseigne 'Lidl' en fond de parcelle,
- L'aménagement d'un parking extérieur de 89 places, le long de la limite parcellaire de gauche et entre les deux commerces,
- L'abattage de 6 arbres,

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

- en matière de programme, le projet propose :
 - un grand commerce spécialisé à l'enseigne 'Gamma' du côté de la rue de Stalle, renseigné pour 2045 m² (y compris zone de stockage et locaux du personnel) dans le cadre VII du formulaire de demande
 - au regard de l'article 4.2 du CoBAT, la superficie nette de ce commerce s'établit à 1.938,20 m². A noter toutefois que le plan ne renseigne aucune réserve ou zone de stock, que ce soit pour les stocks de marchandises ou les déchets (emballages...) et que l'expérience de l'exploitation d'un commerce à cette enseigne a fait l'objet, au fil du temps, d'extensions du commerce à l'air libre au détriment de la capacité et de la qualité paysagère des abords et du parking à l'air libre,
 - un commerce de type grande surface du secteur alimentaire à l'enseigne 'Lidl' à l'arrière, renseigné pour 999 m² (y compris zone de stockage et locaux du personnel) dans le cadre VII du formulaire de demande mais d'une surface de 1.207,50 m² résultant du calcul de la surface selon les cotations apparaissant au plan,
 - au regard de l'article 4.2 du CoBAT, la superficie nette de ce commerce s'établit à 923 m²,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le terrain est plus bas que les terrains voisins arrière et latéraux,

- le gabarit des constructions proposé est de l'ordre de 7 mètres,
- le bâtiment 'Gamma' est implanté contre la mitoyenneté de droite, sur une profondeur de 48.6 mètres, à 17.18 mètres de la mitoyenneté de gauche, avec accès en zone latérale,
- la façade est perpendiculaire au mitoyen de sorte qu'une zone de recul résiduelle en forme de triangle comprend une cabine à haute tension,
- le bâtiment 'Lidl' est implanté à +/- 98 mètres de profondeur, à 5 mètres de la limite de gauche et +/- 6.80 mètres de la limite de droite,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le projet se présente comme suit :
 - selon le rapport d'incidences environnementales, l'abattage de 6 arbres dans la partie arrière du site est sollicité, mais cet aspect n'est pas indiqué au plan d'implantation,
 - au plan d'implantation, la zone de recul, de plan triangulaire, est plantée de 3 arbres, cette végétation étant située derrière une grande paroi ajourée bâtie à l'alignement
 - la plantation d'une haie et de 16 arbres est prévue le long de la limite de gauche,
 - les toitures des deux bâtiments seront végétalisées,
 - la haie latérale de gauche est doublée d'un mur acoustique,
 - l'espace arboré en fond de parcelle est décaissé de sorte que tous les arbres ne pourront être maintenus,
 - le parking est prévu en pavés perméables,
 - le projet ne respecte pas la prescription générale 0.2 du PRAS en ce qu'une zone verte de 10% de la superficie du terrain (740.5 m²) n'est pas réalisée,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la livraison se fait in situ, le long de la façade latérale de droite pour le magasin 'Lidl', et le long de la façade arrière pour le magasin 'Gamma',
 - les livraisons du magasin 'Gamma' se font par la façade arrière,
 - sur un total de 89 places, 32 places sont situées perpendiculairement à la limite latérale gauche de la parcelle, et les logements existants sur l'importante parcelle contiguë en sont protégés par un dispositif comportant un mur acoustique, une haie et quelques arbres,
 - Bruxelles Mobilité recommande d'aménager un cheminement piéton autonome entre le trottoir et les entrées des 2 surfaces commerciales. Idéalement, l'entrée du magasin 'Gamma' devrait être positionnée à proximité directe du trottoir de manière d'une part à s'ouvrir sur l'espace public plutôt qu'à lui tourner le dos, et d'autre part à offrir un accès aux piétons sans leur imposer le passage par un parking.
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - un bassin d'orage existant reprend les eaux du parking,
 - un nouveau bassin d'orage de 65 m³ est prévu sous des emplacements de parking entre les deux bâtiments, le trop plein rejoint les égouts publics,
- en matière de technique :
 - sur le toit du magasin 'Lidl', le projet renseigne l'installation de deux groupes de froid et deux pompes à chaleur,
 - les plans ne mentionnent pas le matériau des panneaux acoustiques sur le toit du 'Lidl',
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la typologie proposée est celle de commerces de type « zoning commercial » sans aucune référence urbaine à l'îlot qui s'est redéveloppé, depuis les années '90 et suite à une étude de 'contrat de chaussée', par des constructions à l'alignement, quitte à trouver, comme c'est le cas du grand commerce spécialisé de mobilier et de design implanté le long de la même rive de l'îlot, ou encore l'équipement d'intérêt collectif que constitue le centre du service communal de la propreté, un développement du bâti en intérieur d'îlot dans le respect du bon aménagement des lieux que permet la zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol,
 - selon la note explicative, une 'façade ajourée' du magasin 'Gamma' est proposée à l'alignement, ouverte sur la végétation de la zone de recul située entre ce dispositif et la véritable façade qui referme le volume construit,
 - ce dispositif de 'façade ajourée', non visible en plan, et allié à l'absence d'accès direct au commerce ou de vitrine visible depuis le trottoir, témoigne d'une absence de prise en compte du caractère urbain et mixte du lieu dans lequel s'implante le projet,
 - les coupes n'illustrent pas les gabarits des immeubles voisins en intérieur d'îlot,
 - la façade principale du 'Gamma' sera traitée en brique blanche et panneaux en zinc,
 - les autres façades du magasin 'Gamma' seront en tôles ondulées de teinte gris clair,

- les façades du magasin 'Lidl', d'une hauteur de 5.90 mètres, seront en briques rouges et panneaux aluminium sur la partie supérieure, sur les 4 façades,
- la façade principale nord est peu ouverte,
- la façade latérale Est est largement ouverte sur la zone latérale de 5 mètres et les jardins des immeubles voisins,
- la toiture du 'Lidl' comprend une zone technique entourée de parois acoustique pour les appareils de refroidissements, dont l'esthétique n'est pas définie,
- la partie supérieure des façades du 'Lidl' sont en panneaux d'aluminium, sur les 4 façades, ce qui a un impact négatif en intérieur d'îlot, vu la déclivité du terrain,

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

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

- le commerce 'Lidl' est situé profondément en intérieur d'îlot. La façade latérale de gauche est largement ouverte sur les habitations voisines alors que la façade principale est fortement aveugle,
- la composition et la hauteur du mur acoustique vis-à-vis de la parcelle de gauche ne sont pas définies,
- les appareils de refroidissement en toiture sont entourés d'une paroi acoustique de 3 mètres de haut,
- la zone verte imposée par la prescription générale 0.2 du PRAS n'est pas prévue,

Application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions),

- le projet vise l'implantation deux enseignes commerciales dont tant l'implantation que l'architecture proposées sont péri-urbaines,
- pour le commerce 'Gamma', du côté de la rue, le gabarit ne respecte pas celui du bâti environnant,
- l'entrée est latérale et impose pour les piétons un passage par le parking, tout en rendant la façade principale du côté de l'espace public aveugle et percée uniquement des sorties de secours,

Application de la prescription particulière 4.2.3° du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m²) :

- le commerce de type alimentaire 'Lidl' s'implante en fond de parcelle. Si cette superficie de commerce telle que renseignée dans le cadre VII du formulaire de la demande se justifie en zone de forte mixité, la vérification des surfaces à bâtir selon les cotations figurant aux plans établit la surface au-delà du seuil acceptable moyennant les mesures particulières de publicité et ne peut, en zone de forte mixité, s'implanter que dans un territoire régi par un plan particulier d'affectation du sol qui le prévoit explicitement,
- le quartier comprend déjà, dans un rayon de 5 km des commerces du secteur alimentaire aux enseignes variées tel que Colruyt, Carrefour, Aldi, Delhaize et Lidl,
- le dossier ne comprend pas de motivation socio-économiques, le chapitre B10 du RIE est très lacunaire à ce sujet alors que cette motivation est requise par le PRAS (prescription particulière 4.2. al 3),

Application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidences (parc de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur en dehors de la voie publique comptant de 50 à 200 emplacements pour véhicules automobiles) :

- le parking aérien est situé le long de la limite gauche de la parcelle, le long des habitations. Du point de vue du paysage, le parking reste entièrement visible et est peu intégré dans des abords paysagers,
- la qualité ou les performances du mur acoustique ne sont pas précisées,
- une implantation plus urbaine suppose la construction d'un parking couvert par exemple au rez-de-chaussée d'un commerce à situer à l'alignement,
- la concentration de deux commerces de grandes superficies sur la même parcelle a un impact direct sur la circulation, la rue de Stalle étant déjà très dense,

Dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté), dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :

- le bâtiment arrière est régi par l'article 7 du Titre I du règlement régional d'urbanisme, il n'est pas implanté à distance adéquate des limites de la parcelle étant donné la proximité de vue et les larges ouvertures de baies vitrées de la façade latérale de gauche vers l'immeuble de logements,

- son implantation en ordre ouvert n'est pas justifiée en présence du mur mitoyen de la parcelle 111 rue Egide van Ophem,
- son implantation proche du talus arboré existant impose l'abattage d'arbres,
- son implantation plus profonde que l'immeuble de logement de gauche n'est pas justifiée,

Considérant que dès lors, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que cependant, la zone de forte mixité permet l'accueil de deux enseignes commerciales sur le site ;

Considérant que tout projet alternatif devrait :

- respecter les objectifs du permis d'urbanisme initial, qui n'a pas été mis en œuvre intégralement (construction à l'alignement et caractère paysager et qualitatif du parking),
- être présenté de manière plus complète par rapport à l'environnement bâti (coupe avec les gabarits voisins),
- proposer une implantation qui referme le bâti à l'alignement conformément à l'article 1§3 du Règlement Régional d'Urbanisme,
- placer le parking au rez-de-chaussée du commerce avant et dégager le terrain en intérieur d'îlot,
- privilégier le maintien et l'extension d'une zone verte en fond de parcelle, d'au moins 10% de la superficie de la parcelle (voir prescription générale du PRAS 0.2),
- proposer l'implantation du bâti plus compacte en mitoyenneté avec les constructions de droite, un quai de déchargement in situ commun entre les deux commerces, un aménagement paysager des abords,
- présenter une architecture plus adaptée au milieu urbain dans lequel elle entend s'insérer, la création d'un parking couvert, la proposition d'un gabarit plus urbain répondant au gabarit du bâti environnant du côté de la rue,
- détailler, pour le grand commerce spécialisé, la zone de stock de matériaux et de déchets, de sorte à garantir, à l'avenir, la suppression de la situation connue de l'utilisation d'espaces extérieurs en intérieur d'îlot par le commerce,
- justifier le projet doit être motivé par une note socio-économique,

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 06/01/2016
objet n° 18

Dossier mixte CU n° 2015/2 et CE n° 9567 - Enquête n° 281/15

Demandeur : BRUXELLES MOBILITÉ – c/o M. Jean – Paul GAILLY

Situation : rue de Stalle / Petite Drève du Maréchal

Objet : le réaménagement et extension du parking STALLE, le réaménagement des voiries et l'abattage des arbres (art. 177 CoBAT) – projet de cahier des charges de l'étude d'incidences (art. 130 § 1 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004))

AVIS

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

Vu la demande mixte de certificat d'urbanisme n° 2015/2 et de certificat d'environnement n° 9567 introduite le 23/04/2015, auprès de l'AATL – DU et après de l'IBGE, par BRUXELLES MOBILITÉ – c/o M. Jean – Paul GAILLY et visant le réaménagement et extension du parking STALLE, le réaménagement des voiries et l'abattage des arbres (art. 177 CoBAT) sur le bien sis rue de Stalle / Petite Drève du Maréchal ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone mixte et parking de transit, et le long d'un espace structurant ;

Vu que l'objet de la demande mixte de certificat d'urbanisme et d'environnement engendre l'entame d'une étude d'incidences au vu du nombre d'emplacements de stationnement envisagés ;

Vu l'application de l'article 130 § 1 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) en ce qui concerne l'établissement du projet de cahier des charges relatif à l'étude d'incidences susmentionnée ;

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

- Application de l'art. 141 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) : demande soumise à étude d'incidences (art. 18 de l'annexe A) – garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parc de stationnement, salles d'exposition, ...) comptant plus de 200 véhicules automobiles ou remorques ;
- Application de l'art. 141 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) : demande soumise à étude d'incidences (art. 20 de l'annexe A) – projet mixte soumis à étude d'incidences en vertu des ordonnances du 05/06/1997 (art. 4) relative au permis d'environnement, et du 22/04/1999 fixant la liste des installations de classe I A ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/12/2015 au 21/12/2015 inclus, et le nombre et la teneur des observations et/ou objections formulées ;

Considérant que les remarques introduites en cours de procédure portent sur :

- Plusieurs riverains font les remarques et observations suivantes concernant le projet :
 - À titre de remarque préliminaire, ils se félicitent qu'une étude d'incidences soit enfin lancée pour étudier l'impact sur le quartier de Stalle-Neerstalle de l'exploitation du parking de Stalle couplée au terminus sud du tram 4. Il ressort du résumé non technique de la note préparatoire à l'étude d'incidences que :« Le projet s'inscrit dans le cadre des politiques régionales en matière de mobilité et de stationnement et plus particulièrement du programme d'extension de l'offre en parking de transit. » ;
 - Il s'agit ici de l'extension du parking de transit Stalle. Celui-ci se situe en bordure intérieure de la Région bruxelloise, dans la commune d'Uccle, à proximité immédiate de la nationale N 261 (rue de Stalle), de la rue de l'Etoile et du terminus de la ligne de Tram 4 (terminus Stalle) ;
 - La localisation du site, à vingt minutes du Pentagone en tram sur une ligne labellisée « Chrono » offre des conditions d'accessibilité idéales depuis plusieurs axes routiers qui contournent et irriguent la ville (E19) » ;

- L'intention du gouvernement est ainsi exprimée, claire et louable : il s'agit de dissuader les automobilistes qui entrent ou sortent de l'agglomération bruxelloise par la sortie 18 Ruisbroek de l'autoroute E19 (et qui à cet endroit forme la partie ouest du ring de Bruxelles) d'utiliser leur véhicule automobile et d'emprunter le tram 4 pour se rendre en ville ;
- L'automobiliste qui aujourd'hui emprunte la sortie 18 se retrouve sur l'axe routier identifié comme étant la nationale 261 qui est successivement la Nieuwe Stallestraat, la Verlengde Stallestraat et la rue de Stalle (sur le territoire d'Uccle). Force est de constater que cet axe pénétrant est complètement embouteillé et pas/plus seulement aux heures de pointes ;
- Et malgré tout, force est de constater que les automobilistes restent au volant de leur voiture sans s'arrêter au parking de Stalle. Simplement, ils utilisent des itinéraires bis à travers les quartiers résidentiels d'Uccle, dont le quartier de Stalle-Neerstalle mais aussi le centre d'Uccle pour passer outre les bouchons et stationner au plus près de leur lieu de travail ;
- La réalité est que le parking de Stalle ne sert quasiment pas de parking de transit. Il est utilisé principalement par les élèves et les professeurs du centre de formation PME (ex Infac-Infobo), lors d'événements importants (tout particulièrement ceux organisés par Forest National, Nemo 33 ou à l'occasion de la journée sans voitures), par des automobilistes qui travaillent à proximité ou comme lieu de rassemblement pour des départs au ski ou pour des voyages en autocar, voir même comme camping par les gens du voyage ou pour installer un cirque ;
- Donc avant de décider l'extension du parking de transit de Stalle, il faut étudier la situation actuelle à l'aide de deux questions : (1) à quoi servent actuellement le parking de Stalle et sa Petite Drève du Maréchal et (2) pourquoi le parking de Stalle n'est (quasiment) pas utilisé comme parking de transit par les automobilistes en provenance de la E19;
- Quant à la première question, le projet sur la table vise à fermer le parking (accès par carte Mobib) et à lui donner une fonction principale, voire exclusive, comme parking de transit. Il y a donc lieu d'identifier la nature et de chiffrer les besoins de stationnement actuels rencontrés par le parking de Stalle, de manière à les rencontrer encore après que le projet d'extension ait été réalisé. C'est pour le dire de manière abrupte la priorité des priorités quant aux incidences à étudier pour ce projet ;
- Quant à la réponse à la deuxième question, intuitivement, il nous dira que c'est un problème de localisation. Donc à étudier. Une fois sortis de l'autoroute et après 3 km parcourus sur la N261, les automobilistes passent devant le parking de Stalle sans s'arrêter devant ou utilise la Petite Drève du Maréchal pour éviter les bouchons quasi permanent au niveau du goulet de la rue de Stalle ;
- Il y aurait lieu à leur sens d'étudier une localisation alternative à proximité du ring et ils suggèrent une première localisation alternative à proximité de la sortie 18 avec prolongation du Tram 4 jusqu'à ce nouveau parking de dissuasion ;
- La seconde localisation préconisée se situe en région bruxelloise par la création d'une sortie 18 bis utilisant les accès à partir du ring vers les terrains de Bruxelles-Propreté. L'avantage de cette localisation est de se situer en région bruxelloise dans une zone industrielle et avec un foncier appartenant à la région et à City-Dev.Brussels (ex-SDRB) ;
- Quant à la desserte tram du parking de transit, ils suggèrent de déplacer le terminus du tram 4 à cet endroit et éventuellement de dévier le tram 82, via le parking de Stalle, vers le parking de transit et de là il pourrait rejoindre plus loin la chaussée de Neerstalle et desservir Forest national, servant ainsi de parking les jours de concert ;
- L'avantage de ces deux localisations alternatives est de délester dès la sortie 18 de l'autoroute l'axe routier pénétrant « Stalle » identifié comme la N261 et celui de la Grand'Route - avenue Paul Gilson - chaussée de Ruisbroek identifié comme la N261a, tout en permettant en outre d'envisager techniquement un raccordement direct du Boulevard de l'Humanité vers Forest et Anderlecht, surtout pour les poids lourds ;
- Pour valider la pertinence des deux localisations alternatives suggérées par rapport à une localisation sur le parking de Stalle dont nous préconisons le maintien comme parking « local », il faudrait réaliser un comptage des passages sur les N261 et N261a pendant une période suffisamment longue et hors congés scolaires et simuler l'effet de délestage induit sur la mobilité par la création du nouveau parking de transit/délestage ;

- Il faut également étudier la question de la capacité adéquate du parking et prévoir d'emblée la possibilité de créer des capacités supérieures d'accueil (par exemple sur le parking qui accueille à Drogenbos les véhicules sortis de l'usine VW ou par une rehausse du bâtiment à ériger) ;
- Les réclamants émettent quelques propositions constructives en vue de compléter utilement le projet de cahier des charges :
 - Préambule : Compléter celui-ci par la phrase suivante :

« L'étude à réaliser doit porter sur l'extension éventuelle du parking de Stalle mais également sur des implantations alternatives situées à proximité immédiate de la sortie 18 ou par la création d'une sortie 18bis au niveau de l'ex-échangeur (actuel virage) de Forest. L'implantation que le chargé d'études recommandera doit permettre un report modal maximal vers le Tram 4 du trafic actuel empruntant les N261 et N261a » ;
 - Quant au projet d'extension du parking Stalle, l'augmentation de capacité doit s'envisager et s'étudier non seulement sur le site actuel mais également un site « parking de Stalle élargi » englobant le complexe Infac-Infobo et le site Peugeot ;
 - Sur le site actuel, il y a lieu d'étudier 4 variantes de base :
 - 1° le maintien de la situation actuelle ;
 - 2° une capacité additionnelle de 600 emplacements ;
 - 3° une capacité additionnelle de 1100 emplacements à réaliser ;
 - 4° sur le site actuel ou sur le site élargi, en hauteur ou avec un ou deux sous-sols, couverts par une dalle sur laquelle serait éventuellement créé un campus et/ou un complexe commercial (par exemple garage Peugeot ou Lidl, Aldi, ...), à placer côté Stalle de manière à maintenir le dégagement côté de la rue de l'Etoile ;

Il faut également étudier l'impact par report sur les rues du quartier de la circulation qui emprunte actuellement la Petite Drève du Maréchal ;
 - Alternatives et variantes à analyser dans l'étude :
 - À modifier dans le texte du projet de cahier des charges mutatis mutandis en ajoutant les deux localisations alternatives et les 4 variantes de base sur le site parking de Stalle. En ce qui concerne les travailleurs locaux, il y a lieu d'envisager en premier lieu le personnel communal qui d'ici quelques années travaillera quasi exclusivement dans le bâtiment ex-Fabricom ;
 - À prévoir également, du parking pour les visiteurs-citoyens du complexe communal ;
 - Il est par contre assez irréaliste et à défaut de liaison direct, sauf à en créer une) de croire que le personnel de l'hôpital Sainte Elisabeth s'arrêtera sur le parking de Stalle pour prendre le tram et puis le bus à Héros ;
 - Considérations générales :
 - Compléter les destinataires des rapports intermédiaires en ajoutant les Communes de Forest, Anderlecht et Sint Pieters Leeuw, ainsi qu'une ou plusieurs associations représentatives des comités de quartier et disposant en son sein de spécialistes mobilité telles que l'ACQU et IEB ;
 - Exigences quant au contenu de l'étude :
 - Point 6.1. E.: le parking a été construit en 1989-1990 et inauguré en 1991. Mettre 30 dernières années au lieu des 20 dernières années pour couvrir toute la période concernée par la création du parking de Stalle et du Tram 91 ;
 - Point 6.5.1. Aire géographique à considérer : l'aire de base doit s'étendre jusqu'au ring de part et d'autre du ring au niveau de la sortie 18, ensuite longer le boulevard de l'Humanité jusqu'à hauteur des installations de compostage de Bruxelles-Propreté, continuer le long du zoning du Bempt, côté espace vert du Bempt jusqu'à la chaussée de Neerstalle, et repartir comme indiqué dans le projet de cahier des charges, en comprenant en outre la rue de Stalle (prolongée et nouvelle) du boulevard de l'Humanité à l'avenue Bruggman sur une bande de 500 mètres de large de part et d'autre de cet axe routier. Compléter également le point D1 en ajoutant une phrase liminaire rédigée comme suit : « Après avoir décrit la situation existante de droit tant au regard du droit de l'urbanisme que du droit environnemental, le chargé d'étude examinera » et ensuite idem ;
 - Point 6.5.2. D. : examiner les caractéristiques de l'offre en stationnement existante et celle prévue dans le projet ;

- Point 6.5.3 : retenir comme aire géographique l'aire de base compte tenu du fait que le quartier Stalle-Neerstalle se trouve sur la carte du bruit de l'IBGE dans la catégorie des zones les plus bruyantes et où le bruit et les vibrations sont excessives et doivent être réduites au regard des exigences du droit européens. Le ring qui est construit en surélévation à partir du virage de Forest est un grand vecteur de bruit, il serait indiqué de l'équiper de murs anti-bruit ;
- Point 6.5.4. : Il faut envisager les solutions pour créer un maillage bleu effectif et séparer à partir du RP des Menhirs les eaux propres et les eaux sales en créant un puits pour le Geleytsbeek séparé du collecteur du Zwartebeek. A ce propos, l'aménagement de la promenade verte au niveau de la plaine du Bourdon avec maillages vert et bleu est un exemple à suivre ;
- Points 6.5.8 et 9 : Retenir comme aire géographique, l'aire de base ;
- D'autres riverains émettent les objections suivantes :
 - Ne comprennent pas la nécessité de créer un parking de dissuasion, néanmoins celui qui sera construit à l'endroit actuel ne servira à pas grand monde, actuellement il est exclusivement utilisé par les étudiants de l'Infac. Ou ces étudiants vont-ils stationner ? Devant leurs garages devant leurs maisons ? Il faudra donc déménager l'Infac ?
 - La suppression du passage par la petite drève du Maréchal est une hérésie, ils ne pourront plus sortir de la ville, la rue de Stalle créé déjà des embouteillages depuis le square Marlow jusqu'au Menhirs, impossible de faire ses courses Colruyt et Carrefour. Idem pour la rue de l'Etoile et Chaussée de Neerstalle, ils ont de gros problèmes pour atteindre leur centre sportif d'Uccle Sport. Le dépôt de trams n'ayant rien arrangé !
 - Il faut étudier des solutions alternatives et faire participer les Ucclois qui voient leur cadre de vie se dégrader d'année en année par des réalisations qui leur sont imposées.
 - Ils veulent une politique active et représentative.
- Une riveraine approuve l'étude d'incidences lancée pour étudier l'impact sur le quartier de Stalle-Neerstalle quant à l'exploitation du parking de Stalle/terminus du tram 4. Elle expose les réels et nombreux inconvénients qu'elle rencontre, inexistant quand elle a acheté sa maison il y a 20 ans (à part le tram, à l'époque, moins bruyant). En effet, habitant au 55 rue de l'Etoile :
 - Elle a, via son jardin et ses chambres (arrière de la maison), une vue directe sur la zone concernée et subit déjà les nuisances de bruits, diurnes et nocturnes du parking du fitness (ouverture jour et nuit).
 - Des nuisances également causées par les passages des trams 4 de 5h30 du matin à 1h30 de la nuit ;
 - Des nuisances du ring O
 - À l'avant de sa maison, elle subit les nuisances (bruit et vibrations dans le sol) du tram 82 (trop lourd) : premier passage vers 5h30, dernier vers minuit trente ! Les nuits sont courtes...
 - Le trafic automobile de la rue de l'Etoile est devenu infernal et l'impact sur la santé des riverains, non négligeable.
 - Faut-il en rajouter en construisant un parking de 5 étages ? NON
 - Quid des élèves et enseignants du centre PME (ex Infac-Infobo) privés de leur parking ?
 - Elle est d'accord pour qu'une solution alternative soit trouvée (cf. la lettre que Monsieur Pierre Goblet a adressé le 17 décembre 2015) pour dégorger la rue de l'Etoile et les rues avoisinantes (bouchons continus rue de Stalle, chaussée de Neerstalle...) elle est totalement opposée au présent projet de l'administration régionale Bruxelles Mobilité de réaménager et d'étendre le parking Stalle.
- Une association de riverains fait les remarques et observations suivantes :
 - NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT, POURQUOI 1134 ?
Comment et pourquoi Bruxelles Mobilité a-t-il défini ce besoin de 1134 places? Sur quoi cette quantité est-elle basée ? Rien dans les documents à l'enquête ne le justifie objectivement. Or c'est la base même du projet.
Seule la *Note Explicative et Préparatoire à l'Etude d'Incidence* aborde le sujet (mais de manière très vague):
 - p17 : « Vu l'affluence que ce parking génère et la politique que veut mettre en place le gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale (...) le projet a donc évolué en un parking de 660 places. » ;
 - P.18 : « Suite aux accords de majorité du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, il a été ensuite décidé d'augmenter cette capacité jusqu'à 1100 véhicules. » ;

- Le nombre d'emplacement serait donc déjà « décidé »... mais sur quelle base ?
- LA QUESTION DES USAGERS CIBLES ET DES TARIFICATIONS NE DOIT-ELLE PAS ÊTRE TRAITÉE PAR LE CHARGÉ D'ÉTUDE ?
 La *Note Explicative et Préparatoire à l'Etude d'Incidence* détaille la question des usagers cibles et des tarifications prévus pour le parking projeté mais cette question n'est traitée nulle part au sein du *Projet de cahier des Charges*.
 Or cette question est primordiale en vue de définir le nombre d'emplacement de stationnement à prévoir ;
- SUR QUELS PROJETS « CONNUS » EST-IL DEMANDÉ AU CHARGÉ D'ÉTUDE DE BASER SA DÉMARCHE D'ANALYSE ?
 Page 4 du *Projet de Cahier des Charges* : milieu de page : « Dans sa démarche d'analyse, le Chargé d'étude devra se baser, sans que la liste ne soit limitative) :
 • sur les projets connus, tels que : ... » Pourquoi l'espace est-il laissé vide ?
- POURQUOI VOULOIR ÉVITER LA RÉALISATION DE MESURAGE DE BRUIT DANS LE CADRE DE L'ÉTUDE ?
 Page 20 du *Projet de Cahier des Charges*, 2e paragraphe: « *Aucune mesure de bruit ne devra être réalisée dans le cadre de l'étude. Le Chargé d'étude s'appuiera avant tout sur les mesures sonores disponibles. Il fournira une estimation du bruit de fond régnant dans l'aire géographique (en période diurne et en période nocturne) sur base du cadastre du bruit routier. (...)* »
 L'ACQU demande au contraire à ce que de nouvelles mesures soient prises dans le cadre de l'étude en vue d'être le plus objectif possible quant à la question de nuisances sonores. C'est d'autant plus important que des habitations voisinent directement le projet envisagé ;
- POLLUTION DU SOL : NÉCESSITÉ D'ANALYSES SUPPLÉMENTAIRES.
 - Page 21 du *Projet de Cahier des Charges*, 2e paragraphe, 4e point : « *Les données suivantes concernant le site seront rassemblées : (...) l'état du terrain en matière de pollution (indication sur carte de ces zones de pollution potentielles)* »
 - L'ACQU demande à ce que des analyses complémentaires soient réalisées en vue de déterminer objectivement la présence ou non de pollution souterraine (par voie de carottage ou autre).
- NÉCESSITÉ IMPÉRATIVE DE PRÉVOIR UN REPRÉSENTANT DES RIVERAINS DE LA RUE DE L'ÉTOILE AU SEIN DU COMITÉ D'ACCOMPAGNEMENT.
 À diverses reprises, le *Projet de cahier des Charges* mentionne la nécessité d'intégrer dans le processus d'élaboration de l'étude d'incidence les riverains habitants, en l'occurrence ceux de la rue de l'étoile.
 L'association insiste sur l'importance à intégrer de manière réelle et participative ces riverains de la rue de l'Etoile. L'ACQU demande que ces riverains puissent définir un délégué qui les représenterait (eux et leurs intérêts) au sein du comité d'accompagnement. Il s'agit d'une nécessité impérative sans quoi la représentation au sein du Comité d'Accompagnement ne serait pas équilibrée ;
- IL FAUT POUVOIR PRÉVOIR LA POSSIBILITÉ D'ÉLARGIR LES « AIRES GÉOGRAPHIQUES » PRÉDÉFINIES PAR BRUXELLES-MOBILITÉ SI LES BESOINS DE L'ÉTUDE LE DEMANDAIENT.
 L'ACQU demande à ce que soient modifiés les paragraphes suivants du projet de cahier des charges :
 Page 6 : « *Pour chacune de ces thématiques, le cahier des charges définit ci-après une aire géographique d'étude. Toutefois, selon les besoins de l'étude, le Comité d'Accompagnement pourra décider, soit d'élargir ces aires géographiques, soit de limiter, soit d'accentuer la portée de l'enquête dans des sous-espaces particuliers au sein de ces aires géographiques, concernant des aspects donnés, tels que : éléments stratégiques ou tactiques en matière de stationnement, de circulation, d'accessibilité ou de sécurité routière, sol, air, bruit, ...* »
 Hormis le point 6.5.10 (Incidences dans les domaines social et économiques – p.25) la raison du choix des aires géographiques tels que préjugées par le *Projet de Cahier des Charges* ne sont jamais justifiées. Selon quel arbitrage ont-elles été déterminées ? Dès lors, rien ne dit que les besoins de l'étude ne nécessiteront pas, au cours du travail du chargé d'étude, un élargissement de ces aires géographiques. Il n'y a aucune raison que ne soit autorisée qu'une limitation de ces aires géographiques.
- ANALYSE COMPARATIVE DES INCIDENCES : NÉCESSITÉ D'EXAMINER DES SITES ALTERNATIFS.

L'ACQU demande à ce que soient modifiés (en rouge) les paragraphes suivants du projet de cahier des charges :

Page 7 : « *Le Chargé d'étude devra, comme dans toute étude d'incidences, analyser les avantages et inconvénients d'un certain nombre d'alternatives par rapport au projet, et en particulier il prendra en considération, outre l'alternative zéro de non-réalisation du projet telle qu'imposée par le CoBAT et l'OPE (en maintenant donc la situation existante de droit), les alternatives suivantes:*

a) deux implantations alternatives plus proches du Ring, tenant compte des possibilités qu'il pourrait y avoir de déplacer le terminus du tram 4 et tenant compte que l'offre d'un second site de stationnement pourrait être cumulée au maintien du parking de Stalle tel qu'existant (383places).

b) une alternative d'un parking de capacité plus réduite permettant notamment une meilleure intégration de la promenade verte ;

c) une alternative de développement d'un bâtiment plus haut, permettant une emprise au sol moindre pour une même capacité de parking et un meilleur dégagement de la promenade verte;

d) une alternative de capacité accrue, visant une augmentation en gabarit permettant de développer un bâtiment signal tout en augmentant sa fonction de parking de transit ;»

Ce point est essentiel à leurs yeux. Il leur semble effectivement étonnant que le *Projet de Cahier des Charges* ne prévoit que des études comparatives entre des alternatives typologiques et n'envisage pas de comparaisons d'implantations. Pourtant les problèmes de trafic que laissent présager l'accès depuis le ring à un méga parking de 1134 places disposé au-delà du rondpoint dit des Menhirs et voisin immédiat d'une zone résidentielle (rue de l'Etoile et Cie) sont importants ;

L'association est consciente qu'il n'est pas évident de trouver d'autres terrains disponibles afin d'accueillir un parking de transit à la fois proche de la ligne de tram 4 et d'une sortie du Ring. Ceci dit l'exercice mérite au moins d'être essayé (et sérieusement). Voici, en guise d'exemple, deux pistes qui pourraient être étudiées :

- Bruxelles Développement Urbain est propriétaire de grandes quantités de terrains industriels le long de la N261a, n'y aurait-il pas possibilité d'y trouver un second terrain d'implantation pour un parking de transit ? Cette alternative serait triple :
 - accès directement depuis le ring (l'accès utilisé aujourd'hui par Bruxelles Propreté) ;
 - pas d'habitations voisines ;
 - possibilité d'y apporter la ligne de tram 4 (via les rails qui seront prochainement installés le long du futur dépôt).
- Rappelons que le "Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan voor de afbakening van het Vlaams Stategisch Gebied rond Brussel" prévoit une éventuelle prolongation de la ligne de tram 4 vers Ruysbroeck. Cela ne pourrait-il pas servir d'opportunité à la création d'un parking de transit plus proche du Ring ?
- Comité de quartier « Ophem & C° » formule les remarques et observations suivantes :
 - Ils sont heureux que cette enquête d'incidences soit lancée afin de garantir son impact sur le quartier.
 - S'opposent à l'installation d'un parking de dissuasion important au sortir du Ring. Cependant, la localisation prévue ne leur semble pas adéquate. En 1991, lors de la création de ce parking de 400 places, (au départ), il était fort peu occupé mais au fur et à mesure, il a servi à l'installation d'un cirque, de gens du voyage mais depuis une dizaine d'années, il sert surtout aux étudiants de l'INFAC/INFOBO. qui s'y garent. Ceux-ci ne trouveront plus de place à cet endroit pour eux et on les verra occuper les moindres places de parking dans notre quartier. De plus, la Promenade Verte n'est plus qu'un simulacre et cela risque d'empirer. Il faut donc chiffrer et localiser les besoins en cette matière (étudier la fréquentation de ce parking et savoir pourquoi si peu de navetteurs s'y arrêtent) ;
 - Suggèrent une aire de base localisée jusqu'au Ring, le long du talus de celui-ci sur des terrains peu propices à d'autres destination. Cet endroit présenterait également l'avantage de desservir aussi la gare importante de Ruisbroeck (Leeuw-st-Pierre) point intermodal d'échanges ;
 - Rappelent que leur quartier de Stalle-Neerstalle se situe sur la carte du bruit de l'IBGE et que le bruit et les vibrations sont excessifs et doivent être réduits pour satisfaire aux exigences du droit européen. Il en va de même pour la pollution !;

- Gardent à l'esprit les exigences du maillage bleu à cet endroit ; le Geleytsbeek, cours d'eau uclois y parcourt le sous-sol. Des inondations importantes sont aussi survenues dans ce quartier ; il faudrait donc construire un bassin d'orage ;
- La rue de Stalle est encombrée toute la journée par des voitures et surtout par des camions. Il faudrait donc prévoir également un endroit pour les camions ; endroit où ils pourraient se délester de leur cargaison vers de plus petits tonnages et/ou ils pourraient se diriger vers leur destination en évitant cette rue de Stalle ;
- Supportent difficilement que cette infrastructure coûteuse soit financée par nos impôts alors qu'elle profite surtout aux non-bruxellois qui, eux, n'en supportent pas le coût ;
- En résumé, plaident pour le maintien du parking actuel en « parking local » et pour le choix d'un parking de dissuasion le long du Ring avec prolongement du terminus du tram 4 vers celui-ci ;
- Le gérant de NEMO 33 demande de maintenir :
 - la gratuité de places de parking ;
 - l'accès liant la rue de l'Etoile et le rond-point des Menhirs ;
- Une riverane fait les remarques suivantes
 - La construction de ce parking rendra impossible le passage de transit par la petite Drève du Maréchal entre la rue de l'Etoile et la rue de Stalle. Ce projet va nécessairement entraîner un report important en voirie du stationnement des étudiants fréquentant le campus de Formation PME (Infobo-Infac) et du trafic de transit entre la rue de Stalle et la rue de l'Etoile et vice-versa vers les autres artères résidentielles de son quartier ;
 - Non à la construction de ce méga-parking qui va embouteiller encore plus son quartier ;
 - Non à la fermeture de la petite Drève du Maréchal : liaison à travers le parking entre la rue de l'Etoile et le rond-point des Menhirs ;
 - Non à la construction avec ses impôts d'un parking destiné à des automobilistes qui ne payent pas l'impôt à Bruxelles ;
 - Oui à une participation d'un représentant de son quartier au comité d'accompagnement qui sera chargé de piloter l'étude des incidences du projet du Ministre Smet ;
 - Oui à une politique active qui permet de délester la rue de Stalle du trafic de transit vers la ville en provenance du Ring et de réduire le bruit et la pollution dans son quartier ;

○ Gemeente Drogenbos :

Via dit schrijven wenst de gemeente haar verwondering kenbaar te maken niet te zijn gekend in kader van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundig attest nr.2015/2, "de heraanleg en uitbreiding van de parking Stalle: het herinrichten van de wegenissen en het vellen van bomen (art. 177BWRO) en milieuattest klasse 78 nr. 9567 rubriek 224 overdekteparking van 1045 plaatsen en 233 .openluchtparking voor 89 places : 7"t" onde'rzoek enkel op het ontwerp van lastenboek voor de effectenstudie (art.13091 BWRO' zoals bekend gemaakt via aankondiging door aanplakking op het openbaar domein (zie affiche in bijlage).

De gemeente heeft laattijdig kennis genomen van kortlopend openbaar onderzoek (O7/L2/2015 tot en met 21/t2/2015) dat haar niet werd gecommuniceerd. Ondanks herhaaldelijk verzoek om het dossier ook aangeleverd te krijgen, is er aan de mailcorrespondentie van onze administratie geen gevolg gegeven.

De gemeente beschikt op deze datum niet over de inhoudelijke stukken betreffende deze aanvraag.

Bijgevolg is de gemeente niet bij machte haar standpunt of opmerkingen met betrekking tot het dossier te formuleren.

De gemeente verzoekt nadrukkelijk in de volgende processtappen met betrekking tot het dossier te worden betrokken.

De gemeente Drogenbos benadrukt tevens alle vrijheid te behouden tot het formuleren van opmerkingen ren met betrekking tot vermeld dossier;

Considérant que la plupart des remarques reprises ci – avant, ont trait à un hypothétique projet de réaménagement et de gestion du parking de transit, et qui n'interviennent pas dans l'étude d'incidences préliminaire ;

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

- La présente étude d'incidences doit être réalisée dans le cadre de l'instruction d'une demande de certificat d'environnement de classe 1A et de certificat d'urbanisme (procédure mixte) visant à l'extension d'un parking de transit sur le site du parking Stalle. Cette extension s'inscrit dans une stratégie plus large de déploiement de parkings de transit à l'échelle régionale. L'intention est de renforcer le rôle de parking de transit de ce parking ;

- Cette étude portera sur la création en partie nord du site d'un parking en ouvrage de 1045 emplacements (991 voitures dont 23 emplacements pour personnes à mobilité réduite et 54 motos) situés dans un bâtiment de cinq niveaux hors sol, l'implantation de trois emplacements non couverts pour bus scolaires et le maintien d'un parking à l'air libre de 86 emplacements voitures, sur le site de l'actuel parking de transit « Stalle » à Uccle. Le projet prévoit aussi la mise en place de 120 emplacements de stationnement vélo ;
- Le futur parking viendrait s'implanter en lieu et place de l'actuel parking à ciel ouvert « Stalle », situé à l'angle de la rue de Stalle et de la rue de l'Etoile ;
- Le parking disposera de 3 accès :
 1. entrée et sortie via la Petite Drève du Maréchal mise à sens unique : entrée sur la rue de Stalle, sortie sur la rue de l'Etoile ;
 2. sortie directement sur la rue de Stalle ;
 3. entrée possible directement via la rue de l'Etoile.
- La demande de certificat comprend, outre l'extension du parking, la réorganisation des circulations internes, la modification des voiries afin de réorganiser les entrées et les sorties et l'aménagement des abords avec, notamment, la création de deux espaces verts ;
- Dans sa démarche d'analyse, le Chargé d'étude devra se baser, sans que la liste ne soit limitative) :
 - sur les anciens rapports et études d'incidences réalisées dans la zone (Dépôt Marconi, centre de plongée Nemo 33...) et les données disponibles relatives aux commerces et grands commerces spécialisés situés entre le projet et le ring ;
 - sur les projets significatifs connus ;
 - sur les données fournies par le demandeur et ses conseillers dans le cadre de ce projet ;
 - sur des observations de terrain et des données concrètes relatives au vécu quotidien de témoins privilégiés (riverains habitants ou usagers des alentours et usagers des transports en commun) ;
 - sur les besoins communiqués par les sociétés de transport en commun concernant le trafic bus et tram, tant en termes d'emplacements que de gestion des flux de véhicules et de modifications envisagées des lignes de bus et de trams.
- Dans le but de rassembler un maximum de données concrètes relatives au site, le Chargé d'étude veillera à consulter aussi :
 - la commune limitrophe de Drogenbos ;
 - Bruxelles Mobilité (AED) ;
 - les sociétés de transports publics pour connaître leurs plans d'exploitation à terme ;
 - la zone de Police Uccle-Watermael-Boisfort-Auderghem ;
 - les services concernés de la commune d'Uccle (Travaux, Mobilité, ...) ;
 - les gestionnaires de la promenade verte.
- Parmi les domaines habituels qui sont analysés dans les études d'incidences, le Chargé d'étude portera une attention particulière aux points suivants, avec par ordre de priorité:
 1. la mobilité générale, liée à l'exploitation du parking :
 - l'accessibilité par voitures individuelles, transports en commun ou autres moyens de transport – à l'heure actuelle et en fonction des évolutions prévisibles - ;
 - l'adéquation entre l'offre et la demande pour ce nouveau parking, à remettre dans la perspective de l'offre et la demande globale de parking de transit en région bruxelloise ;
 - le trafic aux abords du site ;
 - les flux horaires estimés des véhicules au départ ou à destination du parking ;
 - l'adéquation de l'aménagement des accès aussi bien pour les véhicules que pour les piétons et les cyclistes ;
 - les alternatives possibles pour la localisation de ces accès.
 2. l'analyse de l'intégration urbanistique et visuelle du parking dans son environnement ;
 3. l'impact du projet sur la faune et la flore, et en particulier sur le maintien de liaisons écologiques intégrant la promenade verte.
 4. les aspects-socio-économiques de la demande.

Outre ces domaines d'analyse, les éléments suivants et les nuisances incidentes correspondantes seront également analysés comme dans toute étude d'incidences:

 - l'ensemble des installations techniques classées projetées dans le complexe (examen de celles-ci au vu des meilleures technologies disponibles actuellement utilisées dans les domaines d'application considérés, analyse des rejets dans l'atmosphère, le sol et le réseau d'égouttage, et en conséquence analyse des risques de pollution accidentelle de l'air, du sol, de la nappe phréatique ou des pollutions acoustiques que pourraient engendrer

- l'exploitation de ces installations) ;
- la contribution propre au niveau du bruit et de la pollution atmosphérique de la circulation des véhicules venant ou se dirigeant vers le complexe ;
- La gestion énergétique du parking.
- Il est essentiel que les incidences du chantier nécessitées par la construction de ces ouvrages soient également analysées dans les différentes thématiques, en ce compris la stratégie de phasage considérée par le demandeur afin de maintenir une activité de parking de transit ;
- S'agissant d'une demande de certificat, l'analyse des incidences sera limitée par le niveau de définition actuel du projet. Au cas où ce niveau de définition empêcherait de répondre à des points du cahier des charges, le chargé d'étude formulera des recommandations visant à un aménagement idéal du site ;
- L'analyse environnementale visera essentiellement à mettre en évidence les éventuels points de dysfonctionnements de l'exploitation en situations transitoire (chantier) et projetée ;

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

- Le projet de cahier des charges, tel que soumis à l'enquête publique, prévoit les thématiques pour lesquelles le CoBAT et l'OPE (ordonnance sur les permis d'environnement) exigent d'analyser les impacts dans toute étude d'incidences, à savoir :
 - la mobilité ;
 - l'urbanisme, le paysage, l'aménagement du territoire et le patrimoine ;
 - l'environnement sonore ;
 - le sol et les eaux (eaux de surface, eaux souterraines, eaux de distribution et eaux usées) ;
 - la flore et la faune ;
 - la qualité de l'air ;
 - le climat ;
 - la consommation d'énergie ;
 - les domaines social et économique ;
 - l'être humain ;
 - l'interaction entre les éléments précités.
- Pour chacune de ces thématiques, le cahier des charges définit une aire géographique d'étude. Toutefois, selon les besoins de l'étude, le Comité d'Accompagnement pourra décider, soit de limiter, soit d'accentuer la portée de l'enquête dans des sous-espaces particuliers au sein de ces aires géographiques, concernant des aspects donnés, tels que : éléments stratégiques ou tactiques en matière de stationnement, de circulation, d'accessibilité ou de sécurité routière, sol, air, bruit, ...
- Le Chargé d'étude devra, comme dans toute étude d'incidences, analyser les avantages et inconvénients d'un certain nombre d'alternatives par rapport au projet, et en particulier il prendra en considération, outre l'alternative zéro de non-réalisation du projet telle qu'imposée par le CoBAT et l'OPE (en maintenant donc la situation existante de droit), les alternatives suivantes:
 - une alternative d'un parking de capacité plus réduite permettant notamment une meilleure intégration de la promenade verte ;
 - une alternative de développement d'un bâtiment plus haut, permettant une emprise au sol moindre pour une même capacité de parking et un meilleur dégagement de la promenade verte ;
 - une alternative de capacité accrue, visant une augmentation en gabarit permettant de développer un bâtiment signal tout en augmentant sa fonction de parking de transit ;
- Il s'agit de donner une description suffisamment détaillée de ces alternatives recommandées et d'en étudier (avec un degré de détail à convenir avec le Comité d'Accompagnement) la faisabilité technique et économique, les avantages et les inconvénients ainsi que les risques induits à court ou long terme sur le plan des incidences sur l'environnement de façon à pouvoir les comparer sur la même base que la situation existante et la demande introduite dans les différents domaines d'analyse prescrits par le COBAT. Telle ou telle alternative qui s'avérerait préférable à la demande introduite pourrait alors donner lieu à l'élaboration par le Demandeur d'un réel projet alternatif au stade des amendements, après la clôture de la présente étude d'incidences ;
- Les éléments essentiels de ces alternatives (en particulier les différences par rapport à la demande introduite) seront repris dans un tableau de synthèse à la fois dans chacun des domaines d'analyse et dans le chapitre traitant des interactions entre domaines afin d'en déduire l'intérêt éventuellement prépondérant par rapport à la demande introduite.

- A côté de ces alternatives, le Chargé d'étude étudiera également, dans les chapitres relatifs à la mobilité, aux aspects sociaux et économiques et à l'urbanisme, les variantes suivantes :
 - une variante de création d'une entrée directe via la rue de l'Etoile ;
 - l'intégration de la Petite Drève du Maréchal dans le réseau de circulation du parking en limitant son accès aux usagers du parking et aux modes actifs ;
 - la limitation de l'accès à la Petite Drève du Maréchal aux usagers du parkings et aux utilisateurs des équipements et commerces desservis par celle-ci ;
 - l'intégration d'une part d'emplacement réservés à des travailleurs locaux (ex : hôpital Sainte-Elisabeth) ;
- L'impact en termes de nuisances sonores de ces variantes sera étudié dans le chapitre concerné ;
- En outre, dans chacune des thématiques, le Chargé d'étude est encouragé à suggérer toute variante qu'il jugerait à la fois intéressante et envisageable ;
- Le demandeur est soumis aux règles du marché public dans le cadre du choix du chargé d'étude et n'as pas encore pu arrêter une décision à ce sujet.

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

- En ce qui concerne l'application de l'art. 141 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) : demande soumise à étude d'incidences (art. 18 de l'annexe A) – garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parc de stationnement, salles d'exposition, ...) comptant plus de 200 véhicules automobiles ou remorques, le projet de cahier des charges :
 - s'inscrit dans le respect des objectifs du projet initial qui est de renforcer le rôle de parking de transit de ce site ;
 - reprend les différentes thématiques à analyser afin de pouvoir mesurer les impacts des différentes variantes souhaitées par le Comité d'accompagnement ;
 - nécessite néanmoins, dans un but de parfaite complétude, et afin de répondre à certaines objections pertinentes intervenues au cours de l'enquête publique :
 - Étudier les conséquences pour le public utilisateur principal du parking existant (riverains ou étudiants), si l'accès au stationnement gratuit est supprimé avec risque de report de stationnement aux abords du site ;
 - Justifier le nombre de places de stationnement prévus dans la demande de certificat d'urbanisme, notamment sur base de quel scénario de mobilité l'auteur de projet se base ;
 - Étudier les impacts de mobilité sur la rue de Stalle Prolongée, des véhicules entrant ou sortant en fonction des différentes variantes à étudier ;
 - Étendre l'aire géographique des domaines d'étude à 1,5 km depuis le pourtour du site ;
 - Justifier, pour chaque domaine d'étude, l'étendue de l'aire géographique d'étude ;
 - Étendre la collaboration du Comité d'Accompagnement aux représentants que la Commune de Forest, limitrophe ;
 - Prévoir une variante proposant une autre localisation du parking ;
 - Étudier la possibilité de renforcer de manière efficace le caractère planté de la promenade verte ;
 - Prévoir des analyses complémentaires d'étude de pollution du sol du site de référence ;
 - Prévoir, en ce qui concerne le domaine de la mobilité, la possibilité de stationnement de camions, dans un but de délestage de cargaison vers des plus petits tonnages ;
 - Mettre en évidence les éléments suivants conduisant à envisager une utilisation de l'espace prévu plus en adéquation avec la réalité d'aujourd'hui, en ce que toutes les offres parallèles à la seule voiture privée ont une incidence sur les choix de mobilité des personnes, sur l'utilisation future du parking et, partant, sur les abords/accès à celui-ci. :
- 6.5.2.D & E du projet de Cahier des Charges, étudier la possibilité de prévoir :
 - de l'espace pour des camionnettes et un parking de transit pour camions ;
 - des bornes de chargement pour e-vehicles (et e-bikes) ;
 - de la place pour des box vélos fermés et sécurisés (si le parking n'est pas gardé) ou mieux, avec option gardiennage et petit espace de réparation ;
 - que les emplacements proposés pour les deux-roues soient pensés par ex. pour des vélos avec remorques d'enfants ou les motos-tricycles (bcp plus larges), plus répendus ;
 - que les voies de circulation piétonnes tiennent compte des usagers qui se déplacent avec des paquets, des poussettes ;
 - que les places de stationnement pour PH soient correctement dimensionnées et judicieusement placées près des voies d'accès ;

- que les quais d'autocars dits pour « bus scolaires » soient utilisés aussi pour l'événementiel ;
- que soit prévu un quai spécifique (ou commun avec les autocars, à étudier) pour une navette vers Ste-Elisabeth (cela ne doit pas être une « variante », cela doit être intégré d'office ;
- qu'un espace puisse être dédié au covoiturage ;
- qu'une zone de dépose-minute soit éventuellement étudiée (pour éviter que cela se passe en chaussée, avec les effets de remontées de files connus) ;
- 6.5.2.C : pour ce qui a trait aux impacts de stationnement dans le quartier, la référence devra être faite avec le Plan d'Action Communal de Stationnement (projet en cours de finalisation, pour le collège de février 2016) qui devra instaurer du stationnement payant dans le quartier ;
- En ce qui concerne l'application de l'art. 141 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) : demande soumise à étude d'incidences (art. 20 de l'annexe A) – projet mixte soumis à étude d'incidences en vertu des ordonnances du 05/06/1997 (art. 4) relative au permis d'environnement, et du 22/04/1999 fixant la liste des installations de classe I A, le projet de cahier des charges :
 - Nécessite néanmoins, dans un but de parfaite complétude, et afin de répondre à certaines objections pertinentes intervenues au cours de l'enquête publique :
 - Le contenu du cahier des charges de l'étude d'incidences devrait être adapté en ajoutant une demande de campagne de mesures de bruit, vu le nombre de plaintes concernant le parking de transit actuel fonctionnant avec le terminus trams. Le chargé d'étude devra proposer la méthodologie de cette campagne;
 - Le comité d'accompagnement devrait comprendre un représentant des administrations suivantes:
 - Membres effectifs
 - l'AATL
 - l'IBGE
 - la commune d'Uccle
 - Membres associés
 - la STIB
 - De Lijn
 - La commune de Forest
 - La commune de Drogenbos
 - Citydev

Considérant que le cahier des charges tel que présenté répond déjà à une partie des réclamations :

- En ce qui concerne les problématiques hydrologiques, le cahier des charges recommande l'étude des problématiques d'inondations, la vérification du dimensionnement des ouvrages de rétention et de tamponnage prévus par le projet ainsi que le dimensionnement des égouttages ;
- La problématique de l'intégration de la promenade verte fait l'objet d'une alternative spécifique, en plus d'être traitée en profondeur dans les parties urbanisme, mobilité et faune et flore ;
- La plupart questions relatives à la mobilité (justification du nombre d'emplacements, trafic autorisé ou non par la petite drève du maréchal, alternative de capacité réduite, conséquence pendant les travaux, ouverture du parking aux étudiants et utilisateurs des commerces environnants, etc.) sont abordées dans le cahier des charges et seront développés dans l'étude d'incidences ;
- La question de la sécurité doit être étudiée, tant d'un point de vue objectif que d'un point de vue subjectif ;

Considérant qu'au regard de ce qui précède, et pour répondre aux objectifs de l'étude d'incidences préliminaires à l'étude d'un projet de réaménagement du site du parking de transit, le projet de cahier des charges doit être modifié en ce sens :

- Justifier, pour chaque domaine d'étude, l'étendue de l'aire géographique d'étude, et laisser la possibilité de l'agrandir au besoin en cours d'étude ;
- Prévoir une alternative proposant une autre localisation du parking, à valider par le comité d'accompagnement lors du second comité, ainsi qu'une alternative visant à limiter le gabarit du parking via un étage souterrain ;
- Étudier les impacts de mobilité sur la rue de Stalle Prolongée, des véhicules entrant ou sortant en fonction des différentes variantes à étudier ;

- Compléter l'alternative visant à réserver une partie du parking réservé aux usagers des équipements et commerces environnant en ouvrant l'accès aux riverains ;
- Étudier la nécessité d'études complémentaires de pollution du sol en fonction des données existantes ;
- Tenir compte de la problématique des arbres à conserver/réimplanter dans le domaine de l'urbanisme (alignement...) et pas seulement dans le domaine de la flore et la faune ;
- Préciser que l'analyse de la tarification dans le domaine social et économique devra comprendre l'étude de la possibilité de réserver une partie des emplacements à un autre usage que parking de transit (riverains, étudiants...) ;
- Mettre en évidence les éléments suivants conduisant à envisager une utilisation de l'espace prévu plus en adéquation avec la réalité d'aujourd'hui, en ce que toutes les offres parallèles à la seule voiture privée ont une incidence sur les choix de mobilité des personnes, sur l'utilisation future du parking et, partant, sur les abords/accès à celui-ci. :
 - 6.5.2.D & E du projet de Cahier des Charges, étudier la possibilité de prévoir :
 - de l'espace pour des camionnettes et un parking de transit pour camions ;
 - des bornes de chargement pour e-vehicles (et e-bikes) ;
 - de la place pour des box vélos fermés et sécurisés (si le parking n'est pas gardé) ou mieux, avec option gardiennage et petit espace de réparation ;
 - que les emplacements proposés pour les deux-roues soient pensés par ex. pour des vélos avec remorques d'enfants ou les motos-tricycles (bcp plus larges), plus répandus ;
 - que les voies de circulation piétonnes tiennent compte des usagers qui se déplacent avec des paquets, des poussettes ;
 - que les places de stationnement pour PH soient correctement dimensionnées et judicieusement placées près des voies d'accès ;
 - que les quais d'autocars dits pour « bus scolaires » soient utilisés aussi pour l'événementiel ;
 - que soit prévu un quai spécifique (ou commun avec les autocars, à étudier) pour une navette vers Ste-Elisabeth (cela ne doit pas être une « variante », cela doit être intégré d'office ;
 - qu'un espace puisse être dédié au covoiturage ;
 - qu'une zone de dépose-minute soit éventuellement étudiée (pour éviter que cela se passe en chaussée, avec les effets de remontées de files connus) ;
 - 6.5.2.C : pour ce qui a trait aux impacts de stationnement dans le quartier, la référence devra être faite avec le Plan d'Action Communal de Stationnement (projet en cours de finalisation, pour le collège de février 2016) qui devra instaurer du stationnement payant dans le quartier ;
- Le contenu du cahier des charges de l'étude d'incidences devrait être adapté en ajoutant une demande de campagne de mesures de bruit, vu le nombre de plaintes concernant le parking de transit actuel fonctionnant avec le terminus trams. Le chargé d'étude devra proposer la méthodologie de cette campagne en fonction de la qualité et de l'époque des mesures existantes ;
- Le comité d'accompagnement devrait comprendre un représentant des administrations suivantes:
 - Membres effectifs :
 - l'AATL
 - l'IBGE
 - la commune d'Uccle
 - Membres associés :
 - la STIB
 - De Lijn
 - La commune de Forest
 - La commune de Drogenbos
 - Citydev

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 06/01/2016
objet n° 19

Dossier 16-42489-2015

Demandeur : COLLEGE SAINT-PIERRE A.S.B.L. - c/o M. Yves NORRO

Situation : Avenue d'Hougoumont 5

Objet : (PLAN ECOLES) le réaménagement d'une partie du 2ème étage du bâtiment principal en 3 classes

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42489-2015 introduite le 17/06/2015, et complétée le 04/08/2015 auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain, par l'A.S.B.L. COLLEGE SAINT-PIERRE c/o Monsieur Yves NORRO, et visant (PLAN ECOLES) le réaménagement d'une partie du 2è étage du bâtiment principal en 3 classes sur le bien sis avenue d'Hougoumont, 5 ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public et, pour partie, en zone de servitudes au pourtour des bois et forêts ;

Vu que le plan particulier d'affectation du sol n° 48 bis & ter situe la demande dans sa zone d'équipements communautaires et de services publics ;

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

- application de l'article 147 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) – dossier soumis à rapport d'incidences – annexe B 24) création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements ;

Considérant que, dans son courrier et annexes du 20/10/2015, adressé au Collège des Bourgmestre et Échevins (et réceptionné le 21/10/2015), le Fonctionnaire Délégué fixe la date de la Commission de Concertation au 18/11/2015, en vertu de l'article 197/5 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) ;

Que l'accusé de réception de rapport d'incidences complet ne figure pas dans les documents transmis, raison pour laquelle la demande n'a pas été inscrite à l'ordre du jour de la Commission de concertation du 18/11/2015 ;

Que le fonctionnaire délégué a organisé l'enquête publique du 26/10/2015 au 09/11/2015 ;

Qu'il a établi le procès-verbal de clôture de l'enquête publique le 12/11/2015 et l'a notifié au Collège des Bourgmestre et Échevins le même jour ;

Que le Collège des Bourgmestre et Échevins a émis son avis en application de l'article 177 du CoBAT en date du 26/11/2015 ;

Qu'entretemps, les documents relatifs au rapport d'incidences environnementales ont été transmis au Collège des Bourgmestre et Échevins ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/06/2015 : dépôt de la demande auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain ;

20/10/2015 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Échevins ;

26/10/2015 au 09/11/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

26/11/2015 : avis du Collège des Bourgmestre et Échevins ;

06/01/2016 : Séance publique de la Commission de Concertation ;

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

- La parcelle sur laquelle porte la demande est affectée à un usage d'équipement scolaire et se situe dans le quartier résidentiel dénommé « Fond'Roy » et à proximité du grand axe structurant et de circulation que constitue la chaussée de Waterloo ;
- Le terrain est traversant entre l'avenue d'Hougoumont et le Chemins des Pins ;

- Il présente une grande dénivellation parallèlement à l'avenue d'Hougoumont ;
- Le bâtiment principal de l'école, de gabarit R+2 avec grandes hauteurs sous plafond se situe au point haut de la parcelle et l'on peut y accéder au départ les deux voiries, via notamment un grand escalier couvert par une verrière,
- Le site comprend encore :
 - un pavillon, implanté plus bas dans le terrain et proche de la limite latérale droite de la parcelle, par rapport au chemin des Pins ;
 - le préau implanté tout au fond de la parcelle et au coin des parcelles contiguës, à droite (chemin des Pins n°8) et à gauche (avenue des Sorbiers, n°1) ;
- La limite arrière de la parcelle avec ces deux parcelles contiguës est matérialisée par un grand mur de clôture duquel dépasse quelque peu la toiture-auvent du préau existant
- Le couvert végétal de la parcelle est assuré par une grande partie de la parcelle aménagée en jardin le long de l'avenue d'Hougoumont et de beaux arbres, dont notamment une rangée implantée à proximité du préau existant ;
- La maison voisine de gauche, sise avenue des Sorbiers, est implantée assez proche de l'avenue, ce qui laisse une grande distance entre celle-ci et le préau qui fait l'objet de la demande ;
- Sa parcelle comprend de surcroît un bel écran d'arbres et de haies de ce côté afin d'en atténuer l'impact tant visuel que sonore ;
- Le permis d'urbanisme 16-39481-2010 a autorisé :
 - la rénovation de l'entrée des élèves au bâtiment principal, à savoir la réfection de son escalier et le remplacement de sa couverture, en mauvais état ;
 - le remplacement du préau sur son site existant, et l'extension de celui-ci vers la gauche, le long de la limite parcellaire de gauche de l'avenue des Sorbiers ;

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

- Le projet vise la transformation et l'extension de la capacité de l'école, et propose :
 - la transformation d'anciennes cellules d'ortoirs désaffectées depuis plusieurs années au 2^{ème} étage du bâtiment principal ;
 - l'aménagement de 3 classes pour une capacité d'accueil supplémentaire de 65 élèves ;

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

- Le projet s'inscrit dans le cadre urbain environnant et est compatible avec l'habitat ;
- Le projet tend à répondre aux besoins d'agrandissement de l'école, et d'améliorer également le confort de ses occupants ;
- L'extension de capacité d'accueil est estimée à 65 enfants, sans pour autant préciser le pourcentage d'extension de capacité d'offre d'accueil par rapport à la situation existante ;
- Le rapport d'incidences joint à la demande est muet quant à plusieurs problématiques, telles que l'impact sur la mobilité notamment ;
- Le projet ne porte pas atteinte à l'esthétique des façades du bâtiment ;

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

- Le projet d'extension de capacité de l'école doit s'accompagner de mesures d'atténuation des nuisances quant au trafic automobile ;

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

- La demande n'a pas fait l'objet d'une notification au Collège des Bourgmestres et Échevins de l'attestation du caractère complet du rapport d'incidences environnementales ;
- En ce qui concerne l'application de l'article 147 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) – dossier soumis à rapport d'incidences – annexe B 24) création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements, la demande :
 - répond à une demande d'offre supplémentaire d'accueil d'enfants pour des classes de l'enseignement primaires ;
 - est muette quant au pourcentage de cette augmentation au regard de la capacité existante ;
 - présente un rapport d'incidences peu explicite quant aux nuisances probables sur l'environnement proche, et notamment en matière de mobilité ;

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

- prévoir une alternative de « kiss and ride » sur le site afin de pouvoir palier aux problèmes de mobilité effectifs sur ce site proche de la chaussée de Waterloo ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les transformations du bâtiment peuvent s'envisager ;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent les abords de l'immeuble afin de pouvoir palier aux problèmes de mobilité présents aux abords du site ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 06/01/2016
Objet n° 20

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

Considérant le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42390-2015 introduite le 30/07/2015 et modifiée suivant l'application de l'article 126/1 du CoBAT (correction du cadre VI de l'annexe I) en date du 22/12/2015 par Monsieur Gilles Stroobant et visant la démolition et la reconstruction d'une villa sur le bien sis avenue des Aubépines 42;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48-QUARTIER SUD-EST-AGRBC approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/06/1993 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière d'implantation;

Considérant que les mesures particulières de publicité ne sont pas nécessaire en raison de l'article 67 du CoBAT prescrit « à moins que ses prescriptions ne les imposent expressément, le plan particulier d'aménagement du sol (PPAS) approuvé après le 1^{er} janvier 1981, dispense les demandes de permis d'urbanisme des mesures particulières de publicité requises par le plan régional d'affectation du sol (PRAS) » ;

Il en résulte qu'il n'y a pas lieu d'appliquer la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement ;

Considérant qu'en ce qui concerne les motifs de mesures particulières de publicité :

- 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°1.3 IMPLANTATION qui prescrit « *L'implantation est libre dans la zone dont le périmètre est défini par un recul latéral de la limite parcellaire de minimum 5 m* », en ce que le projet inscrit un volume (structure marquant l'entrée/pergola contemporaine) dans la zone latérale de gauche non aedificandi ;

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

- application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un **monument ou un ensemble** qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier,
- Abattages de 4 arbres repris à l'inventaire des arbres,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

30/07/2015 : dépôt de la demande

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

09/11/2015 au 23/11/2015 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

09/12/2015 : avis reporté des membres de la Commission de concertation en attente d'une visite des lieux et d'un rapport de stabilité ;

16/12/2015 : visite des lieux (M. Cools, Mme Kreutz DMS, Mme Callebaut BDU, Mme Calabrese architecte communale) et réception du rapport de stabilité ;

16/12/2015 : avis reporté des membres de la Commission de concertation en attente d'une étude d'ensoleillement suite à la visite sur place (de la situation existante et de l'impact des arbres et de la situation projetée) ;

22/12/2015 : réception de l'étude d'ensoleillement demandée ainsi que de l'annexe 1 demande de permis modifiée suivant l'application de l'article 126/1 du CoBAT dont le taux d'emprise a été recalculé avec précision (plans annexes en couleur précis déterminant en rouge l'emprise de la construction et en jaune l'emprise des auvents) ;

Considérant que les avis du Service Technique de Voirie de la Commune d'Uccle et du Service Vert de la Commune d'Uccle seront disponibles pour la délivrance du permis d'urbanisme

Considérant que les caractéristiques du lieu et la situation existante font apparaître ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de villas de type « 4 façades », implantées en recul de l'alignement ;
- L'avenue est bordée d'arbres d'alignement ;
- La parcelle offre une superficie totale de 13 ares et 23 centiares ;
- Une maison est implantée dans la partie avant de la parcelle ;
- Celle-ci présente un gabarit R+Toiture à versants, offre une superficie de 327 m² et date probablement des années 1920-1930; Elle a fait l'objet de nombreuses transformations (en 1947, 1961 et 1963) ;
- Celle-ci est implantée à 3.90 mètres de la limite parcellaire de gauche et à 1 mètre de la limite parcellaire de droite ;

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :

- La démolition d'une maison unifamiliale ;
- La reconstruction d'une maison unifamiliale;
- L'abattage d'arbres visibles de l'espace public repris à l'inventaire des arbres

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

- La maison existante, modifiée à plusieurs reprises, est vétuste et présente des espaces exigus au premier étage ne permettant pas une rénovation de qualité sans rehausse de toiture mais que cette intervention porterait préjudice à la typologie du bien;
- De plus, l'implantation actuelle de la maison faisant l'objet de la demande ne répond pas à une des données essentielles du PPAS dans lequel elle s'inscrit. En effet, celle-ci (et ses annexes) s'implante à proximité (3.90 mètres à gauche et 1 mètre à droite) des limites de parcelle latérales ne laissant pas une bande de recul suffisante prévue au plan particulier d'affectation du sol pour la conservation de « couloirs » végétalisés entre propriétés ;
- Le nouveau projet plante le corps de maison principal dans la zone de bâtisse autorisée et libère donc de belles zones latérales afin de répondre à l'essence du PPAS ;
- La nouvelle construction conserve le programme de maison unifamiliale et ouvre ses espaces de vie vers le jardin, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;
- La demande conserve donc un très bel espace de jardin et propose un gabarit adapté à la parcelle.
- Le projet s'inscrit, par son programme, sa densité et son implantation générale, dans les prescriptions ;
- La villa offre un parti contemporain de qualité et répond dans son ensemble aux normes actuelles d'isolation et de confort; les espaces intérieurs profitent, de par la mise en place de grandes baies vitrées côté jardin, largement du caractère verdurisé de la parcelle ;
- Le parti architectural et les matériaux proposés sont volontairement contemporains et peuvent s'envisager;
- La nouvelle construction conserve le programme de maison unifamiliale et ouvre ses espaces de vie vers le jardin, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;
- La demande conserve donc un très bel espace de jardin et propose un gabarit adapté à la parcelle.

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

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le projet se développe sur la zone aedificandi, à l'exception d'un débord en façade latérale gauche ;
 - Le projet propose un gabarit limité de R+1 à toiture plate ;
 - La nouvelle construction à toiture plate permet de limiter au mieux la hauteur de bâtisse et s'intègre donc dans le bâti et le cadre verdurisé de ce tronçon de voirie ;
- Emprise du bâtiment :
 - L'annexe 1 – cadre VI modifiée suivant l'application de l'article 126/1 du CoBAT ainsi que les plans annexés précisant en rouge l'emprise de la construction et en jaune l'emprise des auvents démontre que le projet ne déroge pas au PPAS en matière d'occupation sur la parcelle (point 1.3.) qui précise que « l'occupation du sol est limitée à : - hors sol 1/6 de la superficie nette de la parcelle » ;

- En effet, l'emprise de la construction = superficie au sol calculée en projection horizontale sur la parcelle, occupée ou surplombée par des constructions hors-sol, déduction faites des auvents et marquises ;
- Remarque : la définition d'un auvent (selon le petit Larousse) = petit toit en saillie, servant à garantir de la pluie / avancée de toit servant à protéger l'entrée ;
- Tenant compte de ces informations, l'emprise du projet est égale à 16% moyennant la démolition du cabanon situé en fond de parcelle. Il y a donc lieu de supprimer le cabanon en fond parcelle afin de se conformer au prescrit ;
- De plus, la hauteur actuelle des massifs arbustifs existants le long des zones latérales cacheront la nouvelle construction et sa profondeur ;
- Néanmoins, en optant pour une implantation en longueur, l'implantation est nettement plus profonde que les deux maisons voisines ;
- Impact du projet sur les propriétés voisines en termes d'ensoleillement :
 - L'étude d'ensoleillement transmise est très complète et démontre sans équivoque que le projet ne portera pas préjudices à l'ensoleillement des propriétés voisines. Au contraire, l'abattage de certains conifères apporteront davantage de luminosité aux propriétés voisines ;
 - Cette étude permet de rencontrer les diverses observations émises par les voisins ;
- Terrasses situées au 1^{er} étage : bien que celles-ci soient très limitées et ne constituent qu'un complément à des chambres et seront très peu utilisées (de par l'existence d'un beau jardin), il y a lieu de limiter l'accès à celle-ci afin de respecter l'intimité entre propriétés. Il y a donc lieu de mentionner au plan que ces plateformes resteront inaccessibles (excepté pour l'entretien) ;
- pour l'aménagement des abords et couvert végétal : il y aura, le cas échéant, lieu de se conformer à l'avis du service vert ;
 - l'abattage des 4 arbres sont justifiés comme suit :
 - Larix decidua, en raison de son emplacement et son développement trop conséquent,
 - Chamaecyparis lawsonia 'Glauca', pour sa faiblesse mécanique importante et son risque d'ouverture des fourches,
 - Catalpa bignonoïdes, en plein dépérissement,
 - Chamaecyparis lawsonia 'Glauca', pour sa dimension imposante qui nuit à la lecture paysagère de l'ensemble du jardin,
 - ces abattages d'arbres doivent être couplés à une proposition d'aménagement végétal de qualité et de replantation d'arbres,
- pour la gestion des eaux de pluies et égouttage : il y aura, le cas échéant, lieu de se conformer à l'avis du service technique de la voirie ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation suivantes au plan particulier d'affectation du sol : non-respect de l'article n°1.3 IMPLANTATION qui prescrit « L'implantation est libre dans la zone dont le périmètre est défini par un recul latéral de la limite parcellaire de minimum 5 m » :

- Le projet inscrit un volume (structure marquant l'entrée/pergola contemporaine) dans la zone latérale de gauche non aedificandi ;
- Cette structure légère s'implante à 2.20 mètres de la limite de parcelle de gauche. Le PPAS autorise à l'article 13.0 que :
 - « La zone d'espace vert privé est une zone exclusivement destinée à recevoir un aménagement paysager usage privé, affecté au jardin d'agrément ou potager. Elle est libre de toute construction à l'exception des terrasses, abris, piscine, ainsi que des petites constructions directement complémentaires à l'affectation de la zone » ;
 - « Par parcelle, il est autorisé de construire un chalet de jardin de 6m² maximum qui sera implanté à minimum 2,50 m des limites parcellaires pour les parcelles à front de voirie » ;
 - « Pour les garages souterrains, ainsi que pour la rampe d'accès, un recul des limites du terrain de minimum 2,50 m doit être observé » ;
 - Afin de rester dans une logique similaire, cette petite construction latérale est envisageable mais il y a lieu de réduire sa largeur et de l'implanter à 2.50 mètres de la limite parcellaire ;
- Le projet propose d'implanter le corps de maison principal conformément à la zone de bâtisse autorisée;
- Le projet respecte le prescrit du PPAS en ce qui concerne l'intégration des volumes dans un dégagement de pyramide à 45° et ce même en ce qui concerne le volume latéral concerné par

la dérogation, de sorte à pouvoir permettre la cohabitation de différentes constructions présentant des typologies et implantations différentes;

- o La profondeur de la construction ressort néanmoins de l'alignement général des constructions du bâti environnant de +/- 8 mètres, s'étendant en longueur sur la parcelle et porte ainsi atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- o La terrasse au niveau du jardin prend également des proportions trop importante vers l'intérieur d'îlot ;

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

- o En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier.
- o La démolition de la maison existante est acceptable :
 - o au vu des interventions architecturales et transformations qu'elle a subies,
 - o au vu du manque de hauteur indiscutable sous toiture pour y aménager des espaces de vie (nuit) confortables;
 - o d'un point de vue fonctionnel, l'extension bâtie en façade latérale droite présente des contraintes importantes au niveau des aménagements intérieurs et de l'interconnexion entre les espaces. Celle-ci est uniquement accessible depuis le rez-de-chaussée via un sas donnant accès au séjour et au jardin. A l'étage, les deux chambres ne communiquent pas avec le reste de l'habitation, de plus elles sont dépourvues de salle de bain ;

Considérant que le bon aménagement des lieux implique une réduction de la profondeur du bâtiment au regard des immeubles voisins ;

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

- o réduire la profondeur du bâti en deçà de l'axe 6 au rez-de-chaussée,
- o réduire la profondeur du bâti au 1^{er} étage en supprimant l'excroissance en châssis de la chambre principale au 1^{er} étage ;
- o réduire la profondeur de la terrasse à 4.50 mètres ;
- o réduire la largeur du volume (pergola) secondaire implanté dans la zone de recul latéral de gauche afin de l'implanter à 2.50m de la limite de parcelle de gauche ;
- o supprimer le cabanon en fond parcelle afin de se conformer au prescrit ;
- o mentionner au plan que les terrasses au 1^{er} étage resteront inaccessibles (excepté pour l'entretien) ;
- o fournir un plan d'aménagement paysager de la parcelle, compensant l'abattage d'arbres,

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu ;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne qu'une diminution en largeur d'un volume secondaire et de supprimer un cabanon ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'implantation est trop profonde en intérieur d'îlot ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

La Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain s'abstient.