

Séance du 01/06/2016 / Zitting van 01/06/2016

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 09h00 1) 094/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.717-2016
Situation : Avenue du Lycée Français 30
Demandeur : Monsieur MIGNERY Hervé
(construire un abri de jardin d'une maison trois façades)
- 09h15 2) 098/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.712-2016
Situation : drève des Gendarmes 57
Demandeur : BETHESDA Limited – M. Georges Praag
c/o M. Cédric Tedesco (architecte)
(mettre en conformité la construction de la piscine extérieure, en zone de servitudes du Bois)
- 09h35 3) 095/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.741-2016
Situation : Rue Egide Van Ophem 40
Demandeur : ARTONE sa (Monsieur Baudouin Mathieu)
(changer l'affectation en logements d'une partie d'un immeuble de bureaux à réhabiliter et construire un édicule en toiture)
- 09h55 4) 099/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.782-2016
Situation : Chaussée de Saint-Job 388
Demandeur : Monsieur PIZZIMENTO Lorenzo
(mettre en conformité une terrasse extérieure en extension du restaurant, d'un cabanon de jardin de 3 emplacements de parking livraison et d'enseignes extérieures éclairées par un spot)
- 10h20 5) 093/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.598-2015
Situation : Avenue de l'Aulne 83
Demandeur : Monsieur MOREAU Antoine
(l'extension arrière du rez-de-chaussée et bel étage d'une maison uni-familiale, et la mise en conformité de la transformation de la zone de recul (suppression des murets séparatifs et création de 2 emplacements de stationnement) et du remplacement des menuiseries de la porte d'entrée, de la porte de garage, et des étages, intervenus après juillet 2013)
- 10h45 6) 100/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.595-2015
Situation : Rue Vanderkindere 110
Demandeur : PERPETUAL sprl (Monsieur Julien De Dobbeleer)
(la modification du permis 16-42029-2014 (réaliser un logement duplex en toiture d'un immeuble existant) en ce qui concerne l'augmentation du gabarit du dernier niveau implanté en recul)
- 11h10 7) 097/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.706-2016
Situation : Chaussée de Saint-Job de 456 à 456
Demandeur : Madame Catherine NOZERET
(transformer une habitation uni-familiale en intérieur d'îlot et créer une salle de pratique de yoga en lieu et place de l'atelier adjacent)

11h30 8) 096/16 – Demande mixte de permis d'urbanisme n°16-42.752-2016 (art.177)
et de permis d'environnement classe 1B dossier n°9597
Situation : Chaussée de La Hulpe de 51 à 53/Chaussée de
La Hulpe 61
Demandeur : DROHME EXPLOITATION sa (M. Michel CULOT)
(aménager un parc de loisirs actifs à l'hippodrome de Boitsfort, afin d'y
développer des activités culturelles, sportives, éducatives, de détente
et en lien avec la nature : la première enquête publique porte sur le
cahier des charges de l'étude d'incidences)

± 13h30 - Divers / Allerlei:

9) 063/16 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-41.433-2013 (art.126/1)
Ligging: Ringlaan 104
Aanvrager: Dhr. en Mevr. Nicolas LEFEVRE en Ryoko ABE
(slopen van een ééngezinswoning en bouwen van een hoofdgebouw met
1 woongelegenheid en een uitbreiding in 2 volumes voor 1 en 2 appartementen –
(CC/OC van 27/04/2016: uitgesteld advies)

10) 081/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.715-2016
Situation : Rue Papenkasteel 16
Demandeur : Monsieur MAROT Bertrand
(transformer une maison uni-familiale : construire des extensions, modifier la
façade sud, réaliser 2 nouvelles lucarnes, aménager les combles en chambre,
isoler la toiture par l'extérieur avec légère rehausse, modifier le réseau d'égouttage)
(CC du 18/05/2016 : avis reporté)

± 16h30 - Fin de séance/Einde zitting

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

Dossier 16-42717-2016- Enquête n° 94/16
Demandeur : Monsieur Hervé Mignery
Situation : Avenue du Lycée Français 30
Objet : construire un abri de jardin d'une maison trois façades

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42717-2016 introduite le 26/02/2016 par Monsieur Hervé Mignery, visant à construire un abri de jardin d'une maison trois façades sur le bien sis Avenue du Lycée Français 30;

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° 7 du permis de lotir (PL) n°n°505 octroyé le 24/03/2009 octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins , non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir en ce qui concerne l'implantation (article 2.3.3)

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

- motifs inhérents au CoBAT :
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande régie par un plan particulier un permis de lotir :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivantes au permis de lotir:
 - non-respect de l'article n° 2.3.3 en ce qui concerne l'implantation d'une construction en zone de jardin

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/05/2016 au 16/05/2016 inclus, et **l'absence de réclamation ou observation**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

26/02/2016 dépôt de la demande

27/04/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

02/05/2016 au 16/05/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

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

- Le quartier proche dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert formé à la fois de maisons unifamiliales, jumelées ou groupée
- Dans ce quartier, l'avenue du Lycée Français au bout de laquelle se situe la demande, comporte également des immeubles de très grands gabarits, dans sa partie plus large et menant au Lycée Français,
- La parcelle, sur laquelle porte la demande :
 - est implantée au coin de l'avenue du Lycée Français et du chemin de 'tCortenbosch,
 - présente une orientation Nord côté jardin et peu de pente,
 - comporte quelques arbres dont 1 proche du coin droit et Nord en fond de parcelle
- La maison unifamiliale n°30, sur laquelle porte la demande :
 - est une maison de type 3 façades, implantée avec un léger recul par rapport à la voirie, qui forme l'about d'une rangée de maisons de même typologie,
 - présente un gabarit de R+2+toiture,

- dispose d'un beau jardin de ville à l'arrière de la maison
- Le bâti environnant, tel que décrit ci-avant est assez hétéroclite et les maisons implantées chemin de t'Cortenbosch présentent en général des gabarits moindres,

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

- Conserve tant le programme que les volumes de la maison unifamiliale trois façades existantes,
- Vise la construction d'une cabane de jardin :
 - en dur, dans les mêmes matériaux que ceux des façades de la maison (crépis et toiture en polytuiles de très faible pente),
 - de 8,6 m², implantée dans le fond droit du jardin, derrière l'arbre existant, à 1 mètre des limites parcellaires latérales et de fond de parcelle
 - de 2,20mètre de hauteur, soit à peine plus haut que les haies de lierre qui l'entourent

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

- Vu les explications et documents donnés en séance, notamment en ce qui concerne les données techniques des matériaux à mettre en œuvre,
- La situation de la maison en coin des voiries permet une étendue plus grande de la parcelle par rapport aux autres jardins des maisons du permis de lotir,
- Le choix d'implantation en coin de parcelle limite l'impact de la construction avec les écrans que formeront les haies une fois poussées,
- Le petit gabarit de la cabane et sa porte d'accès tournée vers la parcelle assure l'intimité entre parcelle, ce qui répond au bon aménagement des lieux

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

- En ce qui concerne l'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir) la demande d'une cabane de jardin est compatible avec la taille de cette parcelle d'about, et acceptable parce qu'elle conserve une grande superficie de jardin et donc le caractère paysager du permis de lotir, objectif du lotissement;

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

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

La B.D.U. s'abstient.

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

Dossier 16-42712-2016- Enquête n° 098/16

**Demandeur :BETHESDA Limited - M. Georges Praag- c/o M. Cédric Tedesco
(architecte)**

Situation : Drève des Gendarmes 57

**Objet : mettre en conformité la construction de la piscine extérieure, en zone de
servitudes du Bois**

AVIS

La Commission de Concertation décide de reporter son avis afin de pouvoir prendre connaissance du tracé du collecteur de VIVAQUA.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 01/06/2016
Objet n° 3

Dossier 16-42741-2016- Enquête n° 95/16

Demandeur : Monsieur Baudouin Mathieu Artone S.A.

Situation : Rue Egide Van Ophem 40

Objet : changer l'affectation en logements d'une partie d'un immeuble de bureaux à réhabiliter et construire un édicule en toiture

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42741-2016 introduite le 15/03/2016 par la S.A. Monsieur Baudouin Mathieu, et visant à changer l'affectation en logements d'une partie d'un immeuble de bureaux à réhabiliter et construire un édicule en toiture sur le bien 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 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 dérogations au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6 – en ce que l'édicule en toiture dépasse la hauteur des constructions voisines,
 - non-respect de l'article n°11 – en ce qu'un emplacement supplémentaire est prévu en zone de recul,
 - non-respect de l'article n°13 – en ce que le projet réduit la zone perméable,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/05 au 16/05/2016 inclus, et :

- o l'absence de réclamation ou observation

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

15/03/2016 : dépôt de la demande

27/04/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

02/05 au 16/05/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

Vu l'avis du SIAMU émis le 11/04/2016 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 situé à l'arrière de la gare de Calevoet, est mixte et est desservi par la gare et par des bus rue Van Ophem,
- o La rue est bordée d'entreprises et d'une maison de repos,
- o L'immeuble existant sur lequel porte la demande, de gabarit R+3 et R+1, est affecté au rez-de-chaussée à un entrepôt et aux étages au bureau,
- o Le permis d'urbanisme n°16-32320-1994 prévoit une zone de stationnement à l'avant de l'immeuble, pour un total de 8 véhicules,
- o Le PU 41437 modifie la zone de recul pour y stationner 9 véhicules et prévoit une zone de livraison pour le commerce, prévoit l'isolation des façades et la fermeture du patio au 1^{er} étage,

- Le règlement régional d'urbanisme situe le bien en Zone C (bonne desserte en transport en commun) et limite le nombre d'emplacement à 1/60m² de bureaux,
- Le lot B5 du PdL 471 Quinquies constitue le vis-à-vis de l'immeuble faisant l'objet de la demande,
- Le permis de lotir 523 vise à créer une voirie le long de la limite gauche de la demande, ce qui permet de créer une façade sur le nouvel espace public,
- Le Lot L4 du PdL 523 est mitoyen à l'immeuble faisant l'objet de la demande,

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

- Le changement d'affectation des 2^{ème} et 3^{ème} étages en logement,
- La création d'un 4^{ème} étage en recul pour le duplex d'un appartement,
- L'aménagement d'une terrasse autour du 4^{ème} étage en recul,
- La création de deux patios au 1^{er} étage pour l'éclairage de ce niveau affecté en bureau (le PU 41437 permet de refermer le patio existant),
- La création d'un balcon pour le 1^{er} étage en façade Ouest, en porte-à-faux de 1 mètre sur l'espace public,
- La construction d'une terrasse sur pilotis pour l'appartement du 3^{ème} étage, en façade Sud,
- Le renforcement de l'isolation des façades,
- Le percement de baies en façade Ouest,
- la modification du bardage du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage,
- La construction d'un abri vélo et d'un porche d'entrée en zone de recul,
- l'aménagement d'un accès piéton en dehors de la zone de stationnement,
- La création d'un 10^{ème} emplacement dans la zone de recul,

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

- L'immeuble est situé dans un quartier mixte, en zone de forte mixité au PRAS,
- Les permis de lotir ont fixés des gabarits que le projet dépasse,
- Le changement d'utilisation souhaité est à l'usage des demandeurs et de la FRSEL asbl, pour les bureaux et 2 logements,

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

- en matière de programme :
 - le rez-de-chaussée est hors demande, affecté en commerce (315 m²),
 - le 1^{er} étage est affecté en bureau, organisé autour de deux nouveaux patios (863 m² de bureau),
 - cette superficie est divisée en 3 parties de respectivement 243, 201 et 195 m², chacune bénéficiant d'éclairage naturel via les 2 patios,
 - le 2^{ème} étage est affecté en logement (à la place de 377 m² de bureau), soit 1 appartement de 3 chambres et 2 appartements de 2 chambres, tous bénéficiant de terrasses sur la toiture plate du commerce,
 - le 3^{ème} étage est affecté en logement (à la place de 377 m² de bureau), soit 1 appartement 1 chambre, 1 duplex bas de 3 chambres + bureau,
 - le nouveau 4^{ème} étage est affecté à un séjour donnant sur la toiture plate aménagée en terrasse sur 3 côtés et une toiture non accessible,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les gabarits du quartier sont définis par les permis de lotir 471 quinquies et 523,
 - le 4^{ème} étage en recul, objet de la dérogation, dépasse entièrement le gabarit maximal du lot 4 du PdL 534,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - l'ajout d'un emplacement dans la zone de recul réduit les zones de plantations qui ont été imposées dans le PU 41889, de sorte que l'aménagement paysager est réduit à une haie périphérique à l'angle de la nouvelle voirie à créer, la plantation d'un arbre de part et d'autre de l'accès carrossable,

- selon la note technique jointe au dossier, la structure du bâtiment ne permet pas de placer une toiture verte. Hors, le projet prévoit de lourdes terrasses pour l'agrément des appartements. Il est à noter qu'il existe des composants de toiture verte léger (sur matelas de mousse synthétique). Le projet doit dès lors être conforme au RRU et proposer des toitures vertes sur les parties non accessibles des toitures plates.
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le bien est situé en zone C d'accessibilité, qui prescrit 1 emplacement par 60 m² de bureaux, alors que la gare de Calevoet est située à proximité,
 - les bureaux au 1^{er} étage d'une superficie de 863 m² nécessitent 14 emplacements,
 - les 5 appartements nécessitent au moins 5 emplacements,
 - le projet modifie l'aménagement de la zone de recul pour un dixième emplacement,
 - le long de l'accès piéton, des rangements extérieurs couverts pour 11 vélos sont prévus,
 - le projet réduit l'espace carrossable entre les zones de stationnement. Le PU 41437 prévoyait une zone de déchargement pour le commerce qui est supprimée dans le projet,
 - la nouvelle voirie à créer sera équipée de stationnements perpendiculaires et stationnements en long,
 - un local pour les poussettes est prévu proche des circulations verticales,
 - le local compteur est situé à côté de l'entrée,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - l'isolation des façades prévue dans le PU 41437 est renforcée pour répondre à la PEB,
 - l'enduit de façade est de ton blanc, et les nouvelles baies en façade Ouest sont horizontales, conservant l'aspect 'industriel' de l'immeuble,
 - la modification du bardage du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, en gris anthracite participe à cette esthétique,
 - le rez-de-chaussée est animé par des grillages avec plantes grimpantes,
 - le balcon proposé en façade Ouest dépasse de 1 mètre sur l'espace public (nouvelle voirie),
 - la toiture plate du commerce est aménagée en partie en 3 terrasses (2* 35 m² et 25 m²),
 - la terrasse de l'appartement 2.01 est située contre la mitoyenneté d'un immeuble sis rue Egide Van Ophem, ce qui ne répond pas au code civil,
 - le balcon du 3^{ème} étage ne respecte pas le code civil,
 - en façade Est, des baies sont refermées au droit de la cage d'escalier,
 - l'abri à vélos en béton architectonique,

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

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), en ce que le nouveau 4^{ème} étage en recul déroge en ce qu'il dépasse la hauteur du bâtiment mitoyen, les deux immeubles ayant la même hauteur,
- cette dérogation ne se justifie pas au regard de l'aménagement du nouveau quartier qui est régit par les permis de lotir qui définissent le bon aménagement des lieux et notamment :
 - le lot 4 du PDL 523 situé en mitoyenneté au Nord de l'immeuble faisant l'objet de la demande à un gabarit maximal R+4 le long de la rue et R+3 le long de la placette. Ce gabarit correspond à la hauteur de l'immeuble faisant l'objet de la demande,
 - en vis-à-vis du projet, le lot B5 du PdL 471 quinquies au gabarit R+4 sur l'angle puis R+3 le long de la nouvelle voirie à créer,
 - le 4^{ème} étage est dès lors entièrement en dérogation, le dépassement de ces gabarits ne se justifie dès lors pas,
- la suppression du 4^{ème} étage supprime l'accès à la toiture plate qu'il y a lieu d'aménager en toiture verte extensive,

- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) : la construction d'un muret et abri vélo et l'ajout d'un emplacement de voiture ont tendance à réduire l'aménagement paysager de la zone de recul (par rapport au PU 41437),
- l'aménagement proposé est qualitatif dans la mesure où il propose une meilleure distribution des circulations, apporte une nouvelle identification du lieu. Une haie vive doit cependant entourer l'ensemble de cette zone,
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable en zone de cour et jardin). Cette dérogation sollicitée ne concerne pas la demande étant donné que le bien ne dispose pas de zone de cour et jardin,

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

- renoncer au 4^{ème} étage et corriger les formulaires en conséquence,
- aménager une toiture verte extensive sur l'ensemble des toitures plates non aménagées en terrasse,
- écarter la terrasse de l'appartement 2.01 et le balcon de l'appartement 3.01 de 1.90 mètre afin d'être conforme au code civil,
- prévoir une haie vive de 1.50 mètre de haut, autour de la zone de recul, y compris entre les deux accès,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est globalement maintenu,
- d'être accessoires en ce que la demande doit respecter le code civil en matière de vue droite et oblique,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les toitures plates doivent être verdurisées,
- supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le 4^{ème} étage dépasse la hauteur du gabarit admissible du lot 4 du PdL 523,

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 PARTAGE :

Avis FAVORABLE de la Commune aux conditions émises ci-dessus.

Avis FAVORABLE de B.D.U.- DMS (Direction des Monuments et Sites) + IBGE + CITY DEV.BRUSSELS à condition de maintenir le 2^{ème} étage en activité économique étant donné que l'équilibre de l'aménagement du quartier et notamment les logements des permis de lotir a été évalué avec le maintien d'activité économique, notamment dans cet immeuble.

B.D.U.- Direction de l'Urbanisme s'abstient

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

Dossier 16-42782-2016- Enquête n° 99/16

Demandeur : Monsieur Lorenzo Pizzimento

Situation : Chaussée de Saint-Job 388

Objet : Mettre en conformité une terrasse extérieure en extension du restaurant, d'un cabanon de jardin, de 3 emplacements de parking livraison et d'enseignes extérieures éclairées par un spot

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42782-2016 introduite le 20/04/2016 par Monsieur Lorenzo Pizzimento, visant à Mettre en conformité une terrasse extérieure en extension du restaurant, d'un cabanon de jardin, de 3 emplacements de parking livraison et d'enseignes extérieures éclairées par un spot sur le bien sis Chaussée de Saint-Job 388;

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

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 générale,

que la demande est régie par l'article 36 du Titre VI du RRU, auquel elle déroge en ce qui concerne l'enseigne sur le pignon ;

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,
- motifs inhérents au CoBAT :
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
 - application de l'article 149 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur **HoReCa**, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/05/2016 au 16/05/2016 inclus, et la teneur des réclamations et observations de la lettre introduite, et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- obstruction du passage piéton par les tables sur le trottoir,
- bruit

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/04/2016 dépôt de la demande

02/05/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

02/05/2016 au 16/05/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

01/06/2016 : 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 se caractérise par un habitat en ordre semi-continu formé de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logements
- Dans ce quartier, la chaussée de Saint-Job dispose d'une petite place au croisement avec la rue Basse : ce carrefour comprend plusieurs anciennes maisons affectées en HORECA, à l'instar de l'immeuble n°388, sur lequel porte la demande, formant le coin,
- L'immeuble de ce coin, ancien café affecté en restaurant depuis de longues années :
 - est implanté en about de quelques maisons implantées à l'alignement chaussée de Sain-Job et présente un pignon aveugle côté rue basse,
 - Présente un gabarit de R+1 +1/2 et toiture pavillonnaire,
 - A un programme mixte d'HORECA au rez-de-chaussée et de logements aux étages,
 - Comprend sur le pignon en attente rue Basse un panneau publicitaire lié à l'enseigne, implanté au premier étage de l'immeuble, objet de la dérogation au RRU titre VI, article 36
- La parcelle cadastrée division 2, Section D, n°161c3 et 161^e3, sur laquelle porte la demande dispose derrière l'immeuble de coin un bel espace extérieur qui présente une largeur de +/-18,20 mètres à l'alignement le long de la rue basse : cet espace en gravier comprend une large grille d'accès pour les livraisons et le parcage,
- L'immeuble, mixte de restaurant et logement de gauche, qui jouxte la parcelle, présente un gabarit similaire et une typologie d'immeuble mitoyen,
- Les restaurants de la rive face à la demande dispose de terrasse à l'arrière des immeubles,
- Le couvert végétal existant se limite à des bambous le long de l'alignement et du pignon voisin de gauche

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

- Conserve tant le programme que les volumes construits existants,
- Vise :
 - La mise en conformité :
 - de la terrasse de +/-24m² adossée à l'immeuble de coin côté rue basse,
 - d'un cabanon, construit en bois, au rez-de-chaussée derrière l'immeuble et en mitoyenneté avec l'immeuble de droite du coin chaussée de Saint-job, affecté au rangement des poubelles et mobilier de jardin,
 - de l'enseigne implantée sur le pignon en attente côté gauche de cet immeuble de coin
 - l'organisation de l'espace intérieur de la parcelle en :
 - 3 emplacements de parcage le long du mitoyen gauche n°7 rue Basse, dans la zone de bâtisse potentielle de cette parcelle,
 - Jardin sous forme d'un petit potager en intérieur d'îlot

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

Vu la note explicative et le fait que le demandeur soit locataire, devant assumer une situation de fait de l'établissement

- La nouvelle organisation de cette parcelle d'angle est au profit de l'amélioration des vues de tous les logements environnants :
 - La limitation de la terrasse liée au commerce le long de la façade gauche de cet immeuble de coin, permet de trouver une transition paysagère avec l'intérieur de l'îlot et les jardinets avoisinants,
 - Le maintien d'un seul cabanon le long de la mitoyenneté voisine s'inscrit dans les volumes existants et assure une organisation plus soignée des accessoires de cet établissement : le projet a supprimé d'autres constructions peu esthétiques afin d'améliorer les vues vers et depuis cet espace extérieur,
 - La création de trois emplacements de parcage organisés et couverts par des arbres s'implante en zone de bâtisse et assurent un caractère paysager de l'ouvrage,

- La restauration d'un jardin avec plantation potagère s'inscrit pleinement dans les objectifs du PRAS d'améliorer les intérieurs d'îlot et du développement durable

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

- en matière de programme :
 - le maintien d'un programme mixte dans cet immeuble de coin et ce petit noyau commercial de quartier répond au bon aménagement des lieux ;
 - la restructuration des espaces extérieurs de cette parcelle, avec une occupation partielle réduite de son usage commercial, s'inscrit dans les objectifs de cette zone d'habitation et assure l'équilibre entre les logements et l'établissement HORECA
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La terrasse s'inscrit en zone de bâtisse, offre une superficie commerciale limitée et s'inscrit discrètement derrière une haie,
 - Cette option de terrasse permettra de supprimer les quelques tables mises sur le trottoir,
 - le choix d'implanter les quelques emplacements de parcage contre le pignon répond à une implantation dans la zone de bâtisse de la parcelle, ce qui assure son caractère paysager dans sa partie en intérieur d'îlot
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le projet améliore la verdurisation de cette parcelle, ce qui répond au bon aménagement des lieux,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le quartier, formé d'un tissu bâti ancien, comprend énormément de logement sans parking, ce qui génère des problèmes en soirée : raison pour laquelle le projet maintient 3 emplacements sur sa parcelle,
 - La zone de manœuvre au-delà des emplacements est cependant trop importante et porte atteinte au caractère paysager de cet intérieur d'îlot : qu'il s'indique en conséquence de la supprimer au profit du jardin et de limiter l'accès piétonnier à maximum 1 mètre de large
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - L'enseigne implantée sur le pignon aveugle gauche de l'immeuble de la demande, sous forme de panneau, s'inscrit dans le pignon et anime celui-ci, ce qui rend la demande acceptable

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), le projet limite tant l'usage commercial de cette parcelle d'angle que son affectation de parking, ce qui répond aux objectifs du PRAS et répond au bon aménagement des lieux,
- En ce qui concerne l'application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses), la demande d'extension de restaurant par la création d'une terrasse extérieure de petite dimension, à l'instar des autres établissements HORECA de cette placette, est acceptable parce qu'elle s'inscrit dans le tissu bâti environnant, s'accompagne de la création d'un jardin et s'implante contre le bâtiment de coin,

Considérant qu'en ce qui concerne la dérogation au RRU titre VI, article 36 :

- la demande d'un petit panneau publicitaire lié à l'enseigne, sur le pignon aveugle de l'immeuble de la demande, est acceptable en raison des particularités des lieux (espace de terrasse et jardin) et l'animation qu'il présente pour le pignon

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

- supprimer tout accès carrossable au-delà du pignon du bâtiment principal existant gauche, prévoir une haie et limiter l'accès piéton à maximum 1 mètre de large et reconverter le reste de la surface en intérieur d'îlot en jardin
- Que cette modification répond 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 une limitation de l'aire carrossable
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne cet élément
- Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT est d'application;
- Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT ;
- Considérant qu'il s'indique en conséquence :
- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- d'indiquer et de dater la modification(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 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.

La dérogation au RRU, titre VI article 36, est accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 01/06/2016
objet n° 05

Dossier 16-42598-2015- Enquête n° 093/16

Demandeur : Monsieur Antoine Moreau

Situation : Avenue de l'Aulne 83

Objet : l'extension arrière du rez-de-chaussée et bel étage d'une maison unifamiliale, et la mise en conformité de la transformation de la zone de recul (suppression des murets séparatifs et création de 2 emplacements de stationnement) et du remplacement des menuiseries de la porte d'entrée, de la porte de garage, et des étages, intervenus après juillet 2013

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42598-2015 introduite le 18/12/2015 par Monsieur Antoine Moreau, et visant l'extension arrière du rez-de-chaussée et bel étage d'une maison unifamiliale, et la mise en conformité de la transformation de la zone de recul (suppression des murets séparatifs et création de 2 emplacements de stationnement) et du remplacement des menuiseries de la porte d'entrée, de la porte de garage, et des étages, intervenus après juillet 2013 sur le bien sis Avenue de l'Aulne 83 ;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation ;

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

- motifs inhérents 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 – profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - non-respect de l'article n° 11 – aménagement de la zone de recul ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/05/2016 au 16/05/2016 inclus ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

18/12/2015 : dépôt de la demande ;

15/02/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

26/04/2016 : accusé de réception d'un dossier complet ;

02/05/2016 au 16/05/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

01/06/2016 : 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 de l'Aulne, dans le tronçon compris entre l'avenue du Vossegat au Sud et l'avenue Docteur Decroly au Nord ;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande présente un gabarit R + 3 avec toiture plate, ainsi que plusieurs extensions à l'arrière. les maisons voisines de gauche et de droite présentent un niveau de moins, mais sont également équipées d'annexes ;
- Les limites séparatives entre parcelles sont matérialisées par des haies vives ou des murs séparatifs de hauteur variable ;
- La maison dispose d'un garage privatif ;

- La zone de recul a été entièrement minéralisée et les châssis de la façade avant ont été remplacés. Ces interventions sont intervenues après juillet 2013, au regard des photos mise à la disposition du Service de l'Urbanisme (Google Street View) ;

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

- Le projet porte sur la création d'une extension arrière au rez bas, comprenant un espace bureau, et la création d'une terrasse à l'usage des espaces de vie, sur la toiture plate de cette extension ;
- Le projet vise également la mise en conformité du remplacement de l'ensemble des châssis, anciennement en bois blanc, par des menuiseries en alu de teinte grise, mais également la minéralisation de l'ensemble de la zone de recul ;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison, en lui offrant un espace de travail intégré avec le jardin et en favorisant les accès des espaces de vie vers le jardin situé en contrebas ;
- La façade extérieure de l'extension s'aligne à la profondeur de la maison voisine sise au n° 85 (immeuble de gauche) ;
- En situation existante, le niveau bel étage de la maison est plus profond de 2,50 mètres que l'immeuble voisin de droite (n° 81). Le projet d'extension génère dès lors une dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, mais restant localisée au rez ;
- Le projet s'inscrit dans l'emprise des murs séparatifs existants, et privilégie le maintien des écrans arbustifs entre parcelles ;
- Le projet requalifie les proportions et l'intégration de la façade arrière de la maison, au regard des spécificités des lieux et du cadre bâti environnant ;
- Le projet s'écarte du prescrit du Code Civil en matière de vues, notamment en ce qui concerne la terrasse à l'usage des espaces de vie, et vis – à – vis de l'immeuble voisin de droite ;
- Les modifications apportées aux menuiseries de la façade avant en conservent la typologie et répondent aux objectifs de développement durable ;
- La minéralisation de la zone de recul nuit aux qualités paysagères de cette dernière ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), la demande :
 - Se limite à une extension au niveau bas de l'immeuble, sans pour autant porter atteinte aux profils mitoyens ni à l'usage mutuel des jardins ;
 - Permet d'accroître les superficies habitables de la maison, sans augmenter son gabarit, l'immeuble faisant l'objet de la demande étant plus élevé que les immeubles voisins mitoyens ;
 - Est peu explicite quant au respect des dispositions du Code Civil en matière de vues directes vers la parcelle voisine de droite, et également en ce qui concerne le maintien de la haie séparative de ce côté ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul), la demande ne rencontre pas les objectifs tant communaux que régionaux en la matière. L'immeuble dispose d'un garage privatif. Dès lors, il s'indique de restituer cette zone dans son état paysager pristin ;

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

- En ce qui concerne l'usage de la nouvelle terrasse, se conformer aux dispositions du Code Civil en matière de vues, sans opérer de rehausses de murs mitoyens, ou fournir l'accord des propriétaires concernés sur les options du projet tel qu'introduit (dans ce cas, il y a lieu d'assurer le côté pérenne des aménagements prévus) ;

- Fournir les plans de détails (murs de retenues, ...) permettant de justifier le maintien de la haie séparative de droite ;
- Restituer la zone de recul dans son état paysager pristin (aménagement de zones de pleine terre, plantations, restitutions des murets de séparation entre de domaine public et le domaine privé, ...)

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

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

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- 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 qui les impose ;
- de modifier les formulaires en conséquence.

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

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

Dossier 16-42595-2015- Enquête n° 100/16

Demandeur : Perpetual S.P.R.L. - Monsieur Julien De Dobbeleer

Situation : Rue Vanderkindere 110

Objet : la modification du permis 16-42029-2014 (réaliser un logement duplex en toiture d'un immeuble existant) en ce qui concerne l'augmentation du gabarit du dernier niveau implanté en recul

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42595-2015 introduite le 18/12/2015 par la S.P.R.L. Perpetual - c/o Monsieur Julien De Dobbeleer, et visant la modification du permis 16-42029-2014 (réaliser un logement duplex en toiture d'un immeuble existant) en ce qui concerne l'augmentation du gabarit du dernier niveau implanté en recul sur le bien sis Rue Vanderkindere 110 ;

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

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/05/2016 au 16/05/2016 inclus ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

18/12/2015 : dépôt de la demande ;

09/02/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

02/05/2016 : accusé de réception d'un dossier complet ;

02/05/2016 au 16/05/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

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

Vu l'avis du SIAMU émis le 21/03/2015 et joint à la demande ;

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

- L'immeuble de logements multiples sur lequel porte la demande est implanté en ordre fermé et à l'alignement, le long de la rue Vanderkindere, non loin du carrefour qu'elle forme avec la rue de la Mutualité, située à l'Est. Le bien fait face au débouché de la rue de Boetendael, dont les amorces sont encadrées par des immeubles de gabarit variable (R + 3 avec toiture plate ou R + 1 avec toiture à versants) ;
- Le bien s'inscrit dans un quartier cohérent composé notamment d'immeubles d'habitations multiples ou individuels, dont les rez-de-chaussée sont généralement affectés à des commerces ;
- Le bien faisant l'objet de la demande présente un gabarit R + 2 avec toiture plate et compte 3 logements.

- Les immeubles voisins de gauche et de droite présentent la même typologie, mais comptent 1 étage de plus ;
- L'immeuble voisin de gauche est moins profond en mitoyenneté, tandis que l'immeuble voisin de droite est plus étendu ;
- L'immeuble compte actuellement, et en situation existante de fait, 3 logements de 1 chambre à coucher ;
- Le terrain bénéficie d'un petit jardin paysager et orienté au Nord ;
- Le permis d'urbanisme n° 16-42029-2014, a autorisé la réalisation d'un logement supplémentaire en duplex sur la toiture plate de l'immeuble, et caractérisé comme suit :
 - o la rehausse de l'immeuble sur 2 niveaux, ce qui engendre la prolongation des murs mitoyens de gauche et de droite, en ce qui concerne le niveau de vie supérieur ;
 - o la création, dans ce volume d'un logement supplémentaire, réparti sur les 2 niveaux et venant prendre appui sur la toiture plate existante ;
 - o l'aménagement d'un logement de 3 chambres à coucher, implantées au niveau inférieur, et dont les espaces de vie sont implantés au niveau supérieur.
 - o des espaces bénéficiant de terrasses orientées au Nord et au Sud ;
 - o l'aménagement d'une toiture verte non accessible en façade avant à l'étage inférieur de l'extension (chambres) ;

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

- L'augmentation de 5 m² de la superficie des espaces de vie de l'étage supérieur, en vue d'en améliorer les qualités d'habitabilité et de confort, pour une famille de 4 personnes. Cette extension s'opère en façade avant, tout en conservant la terrasse ;
- La réalisation d'une ossature en bois et la rehausse du niveau sous plafond de l'ensemble, de 40 cm ;

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

- Le projet modificatif s'inscrit dans les objectifs du permis d'urbanisme obtenu et engendre des modifications volumétriques minimales vis-à-vis des immeubles voisins ;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête relatifs aux dérogations aux l'art. 4 (profondeur de la construction) et à l'art. 6 (hauteur de la construction), le demande :
 - o présente une extension sur 2 niveaux, opérant des reculs successifs par rapport au plan des façades principales avant et arrière ;
 - o présente d'importantes héberges en mitoyenneté mais dont les finitions sont traitées de manière esthétique et respectueuse du contexte bâti ;
 - o propose l'aménagement d'un logement de 3 chambres à coucher présentant de belles qualités d'habitabilité et bénéficiant de terrasses non invasives et établies dans le respect des dispositions du Code Civil en matière de vues directes ;
 - o propose une extension de typologie différente des registres inférieurs, tout en s'accordant au caractère bâti et varié du reste de la rue ;
 - o prévoit une toiture verdurisée et non accessible au 3ème étage avant, et positionne une protection discrète au droit des châssis ;

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

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 01/06/2016
objet n° 07

Dossier 16-42706-2016- Enquête n° 97/16

Demandeur : Madame Catherine Nozeret

Situation : Chaussée de Saint-Job 456

Objet : transformer une habitation unifamiliale en intérieur d'îlot et créer une salle de pratique de yoga en lieu et place de l'atelier adjacent

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42706-2016 introduite le 23/02/2016 par Madame Catherine Nozeret, et visant à transformer une habitation unifamiliale en intérieur d'îlot et créer une salle de pratique de yoga en lieu et place de l'atelier adjacent sur le bien sis Chaussée de Saint-Job 456 ;

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

Vu que le bien est jouxte la zone de chemin de fer ;

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

- 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 de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/05/2016 au 16/05/2016 inclus ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/02/2016 : dépôt de la demande ;

02/05/2016 : accusé de réception d'un dossier complet ;

02/05/2016 au 16/05/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

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

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

- l'avis d'Infrabel émis le 03/05/2016 ;
- l'avis de Sibelga émis le 24/03/2016 ;

Vu l'avis du SIAMU émis le 19/04/2016 et joint à la demande ;

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

- La maison d'habitation avec atelier attenant sur laquelle porte la demande est implantée à l'arrière de la chaussée de Saint-Job, au pied du pont du chemin de fer de la ligne 26 ;
- Elle est accessible par un chemin piéton et carrossable sur une partie de son trajet, reliant la chaussée de Saint-Job à la rue de la Pêcherie située au Nord ;
- Le bien faisant l'objet de la demande est une maison unifamiliale dont le plan en « L » est composé de plusieurs volumes imbriqués les uns dans les autres, dont :
 - o un volume principal, à l'angle des deux ailes du plan,
 - o d'une part, un volume composé de 2 espaces d'annexe relié au corps d'habitation par une véranda
 - o d'autre part, un volume de garage adossé au volume d'habitation ;
- La maison est adossée à une autre construction indépendante également affectée en logement et située au n° 454 de la chaussée de Saint-Job, implantée dans des conditions et une configuration comparables ;

- Le chemin d'accès est situé pour sa première partie, sur un terrain appartenant à Infrabel, et sur la partie suivante (après le tournant), sur un terrain appartenant à Sibelga et le long duquel lequel est construit un important poste de transformateurs électriques ;
- La dernière maison implantée à front de la chaussée de Saint-Job et amorçant le chemin, est une construction de type 3 façades, affectée en bureaux et logement ;
- Le permis d'urbanisme n° 16-42723-2016 a autorisé la transformation de la maison unifamiliale implantée en intérieur d'îlot, et proposait :
 - o la rénovation de l'habitation qui est actuellement insalubre, et la suppression du volume garage au profit de l'aménagement d'un jardin paysager ;
 - o le démontage d'un bardage en ardoises artificielles au profit d'un traitement de façade en briques peintes, conférant au volume principal une cohérence esthétique au droit du changement de direction du chemin,
 - o le garage privatif est relocalisé dans le volume comportant actuellement les 2 espaces annexes, moyennant l'ouverture du mur de refend ;
 - o l'espace de véranda actuellement inexploité est transformé afin de créer un espace d'entrée avec sanitaires, vestiaire et buanderie ;
 - o les espaces de vie sont réorganisés afin de leur conférer plus d'aisance et faire pénétrer au maximum la lumière naturelle au centre de la maison par l'interversion de la cuisine et d'une partie du séjour et par l'ouverture des murs entre les 3 espaces pièces de vie.
 - o de nouvelles baies sont prévues à cette occasion dans le pignon pour permettre l'accès directement du séjour vers l'extérieur et dans la façade arrière (baie haute) afin d'éclairer un peu plus la cuisine et de créer une animation dans le chemin qui ne bénéficie actuellement d'aucun contrôle social ;
 - o l'accès à l'étage (programme de 2 chambres et salles d'eau) se fera par un escalier plus confortable et :
 - o le hall de nuit sera agrandi afin de desservir les 2 chambres,
 - o un espace de salle de douche sera aménagé dans la 2^{ème} chambre ;

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

- L'aménagement d'une salle de yoga en lieu et place de l'ancien atelier (et converti en garage pour l'habitation) ;
- L'extension de l'ancien atelier en façade avant ;
- L'aménagement d'un car-port à l'entrée de la parcelle ;
- Le réaménagement paysager du jardin ;

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

- Le projet améliore considérablement les qualités d'habitabilité de la maison en lui offrant des espaces de vie de superficie plus généreuse et davantage d'apport d'éclairage naturel ;
- Le projet s'inscrit dans le respect de la typologie de ces maisons modestes implantées le long du chemin ;
- Le projet contribue à animer la façade le long du chemin et à en renforcer le contrôle social ;
- Le projet porte relativement peu atteinte au profil des murs mitoyens de la maison voisine implantée du côté de la chaussée de Saint - Job ;
- Le projet vise la transformation de l'atelier (converti en garage sur base du PU 16-42723-2016) en salle pour la pratique du yoga (équipement d'intérêt collectif) :
 - o Les cours de yoga seront dispensés en séances individuelles ou collectives d'une dizaine de personnes maximum, et ouverts à tous ;
 - o Afin d'assurer à chaque participant un accueil de qualité, l'agrandissement est proposé en façade avant. Cette zone d'extension accueillera un vestiaire, des sanitaires et un sas d'accueil. Pour la pratique, l'espace collectif est évalué à 4 m² par personne ;

- Pour assurer l'homogénéité du projet, tout en assurant une certaine intimité, la façade de cet agrandissement est conçue en brique avec des parties en briques ajourées au droit des baies. La brique sera de teinte foncée afin de réaliser un contraste avec la maison existante, qui est peinte en blanc. En reprenant la symbolique du Ying et du Yang, la différence entre les parties publiques et les parties privées sera davantage matérialisée ;
- De nouvelles fenêtres de toitures sont prévus dans la toiture de l'ancien atelier, et le pignon sera vitré pour faire entrer généreusement la lumière naturelle, et afin de permettre aux pratiquants du yoga de profiter de vues vers le ciel tout en préservant leur intimité ;
- Le projet contribue néanmoins à la densification de la parcelle, mais s'opère de manière paysagère et hiérarchisée, vu les spécificités des lieux ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), la demande :
 - Préserve la continuité du bâti en intérieur d'ilot et propose une nouvelle affectation compatible avec l'habitat environnant, mais également bénéficiant des particularités de cette parcelle enclavée ;
 - Opte pour la création d'un équipement d'intérêt collectif organisé sous forme d'asbl, et accessoire à l'habitation du demandeur, de sorte à assurer la continuité du logement entre la chaussée de Saint-Job et la rue de la Pêcherie ;
 - Propose une activité qui génèrera très peu de nuisances envers les habitations alentours ;
 - Densifie néanmoins très légèrement le bâti sur la parcelle au bénéfice des qualités paysagères de cette dernière, et notamment la préservation d'un jardin privatif à l'usage de la maison ;
 - Aménage un nouvel emplacement de stationnement privatif, sous forme de carport ajouré ;
 - Le tronçon de la chaussée de Saint-Job subit peu de pression automobile, et il y a dès lors peu de risques de surcharges de stationnement lors de l'utilisation maximale de la salle de yoga;

Considérant que, telle que présentée, la demande répond au bon aménagement des lieux ;

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 01/06/2016
objet n°8

Dossier 16-42752-2016- Enquête n° 096/16

Demandeur : Monsieur Michel CULOT DROHME EXPLOITATION S.A.

Situation : Chaussée de La Hulpe de 51 à 53 Chaussée de La Hulpe 61

Objet : aménager un parc de loisirs actifs à l'hippodrome de Boitsfort, afin d'y développer des activités culturelles, sportives, éducatives, de détente et en lien avec la nature : la première enquête publique porte sur le cahier des charges de l'étude d'incidences

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure

Vu la demande (procédure mixte) de permis unique (urbanisme + patrimoine) n°16-42752-2016 et d'environnement de classe 1A n°9597 introduite le 21/10/2015 par la S.A. DROHME EXPLOITATION c/o Monsieur Michel CULOT et visant la réhabilitation, par un aménagement, en parc de loisirs actifs, du site de l'hippodrome d'Uccle-Boitsfort, sis chaussée de La Hulpe, 51 à 53 Chaussée de La Hulpe 61;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone de sports ou de loisirs de plein air, zone d'équipements d'intérêt collectif et zone forestière;

Vu que le programme de demande mixte de certificat d'urbanisme et d'environnement est soumis à une étude d'incidences;

Vu l'application de l'article 130 § 1 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) relatif à l'établissement du projet de cahier des charges relatif à l'étude d'incidences susmentionnée et aux mesures particulières de publicité qui portent sur celui-ci ;

Considérant que les mesures particulières de publicité seront requises sur base du projet tel qu'introduit pour les motifs suivants :

- application de l'art. 207 §1.a4 du COBAT (bien à l'inventaire)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 207 §1.a4 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans)
- application de l'art. 141 du COBAT: demande soumise à étude d'incidence (parc de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteurs en dehors de la voie publique comptant plus de 200 emplacements pour véhicules automobiles)
- application de la prescription particulière 13.a3 du PRAS (projets de construction dont l'emprise au sol dépasse 200 m²)
- application de la prescription particulière 16.a4 du PRAS (transformation - reconstruction entraînant un accroissement >20% volume bâti d'une construction existante dans la zone)
- application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)
- application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²)
- application de la prescription générale 0.7.1. du PRAS (équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone)
- application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun)
- application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)

- application de la prescription générale 0.8. du PRAS (protection du patrimoine)
- application de la prescription particulière 16.al2 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres)
- application de l'art. 141 du COBAT: demande soumise à étude d'incidence (projet mixte soumis à étude d'incidence en vertu des ordonnances du 5/6/1997 relative au permis d'environnement et du 22/4/1999 fixant la liste des installations de classe I.A)
- 1A : article 30 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement (demande + cahier des charges + étude d'incidences + amendements)
- application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)
- application de la prescription particulière 8.3. du PRAS (commerce complémentaire)

Considérant que la présente enquête publique et l'avis de la Commission de concertation portent exclusivement sur le projet de cahier des charges de l'étude d'incidences

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/05/2016 au 16/05/2016 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- *Réclamation n°1 (Entente nationale pour la protection de la nature asbl) : Le CDCH doit respecter les prescrits de l'arrêté de désignation de la ZSC I et devrait intégrer des aménagements alternatifs permettant de réduire à néant l'impact possible des aménagements futurs sur l'environnement naturel.*
- *Réclamation n°2 (particulier) : conserver un endroit calme. Pourquoi ne pas proposer des espaces potager etc...*
- *Réclamation n°3 (syndic de l'immeuble sis avenue Roosevelt 141 à 1050 Ixelles) : demande le respect des conditions suivantes : niveau sonore ne pouvant dépasser 55 décibels, fin des activités à 22h en semaine, minuit le week-end et jours fériés, améliorer les flux des véhicules ;*
- *Réclamation n°4 (particulier) : Prévoir davantage d'aires de parcage cycliste sur le site et améliorer l'accès cycliste vers le site (la ligne 26 pourrait être utilisée ?) ;*
- *Réclamation n°5 (Particulier) : Répercussion préjudiciable sur la sérénité du lieu, la faune et la flore + pollution visuelle, sonore et lumineuse + privilégier l'alternative 0 (pq ne pas avoir opté pour une ferme pédagogie ou une initiative citoyenne avec potagers ?) ;*
- *Réclamation n°6 (Particulier) : L'étude d'incidences, d'une telle précision et ampleur, pourra-t-elle réalistement être finalisée dans le délai de 6 mois prévu par la réglementation ? + Est-il opportun d'étudier en profondeur les performances des bâtiments déjà rénovés ? + Importance de l'ICR, du potentiel des parkings publics avoisinants, des futurs changements en matière d'offre de transport public, du plan bus, de la possibilité d'augmenter la ligne de tram 94 et des trains desservant les 2 gares à proximité +Les impacts de nouvelle station Sibelga ne devraient pas être étudiés dans le cadre de cette étude d'incidences +incohérence d'intégrer à l'étude le belvédère et la plaine de jeux au sein du projet global car ces infrastructures ne font pas partie du projet déposé ;*
- *Réclamation n°7 (Les amis de la Forêt de Soignes) : L'étude d'incidences doit porter sur l'ensemble du site et sur le programme global + doit analyser les impacts sur les milieux naturels, sur la faune, la flore, les mousses, la fonge et l'ensemble de l'écosystème, les pertes de biotopes, le morcellement des habitats et les effets de barrière, avec les conséquences sur la biodiversité génétique au sein des populations et espèces + obtenir la description des milieux naturels et des espèces présents sur le site concerné etc. Le respect du statut de ZSC Natura 2000 de site classé, du schéma de structure de la forêt, du plan programme de gestion de la Forêt de Soignes, des techniques d'aménagements programmées telles que la restauration de lisières forestières étagées, prévue par les gestionnaires forestiers ; du plan*

nature d'Uccle ; de la protection des arbres remarquables ; de l'ordonnance pesticides + les impacts sur le sol + les incidences sur la mobilité etc

- Réclamation n°8 (particulier) : Précise qu'il est difficile de comprendre ce qui est réellement mis à l'enquête publique, le CSC sans le PU ou les deux ? l'avis affiché et l'intitulé sont différents. Comment étudier l'un sans l'autre ?
- Réclamation n°9 (particulier) : Ce projet leur semble largement inapproprié au site concerné et démesuré dans son ambition en terme de fréquentation + force est de constater l'écart entre les objectifs déclarés en terme de nature et la réalité des conséquences qu'il engendre. Nous souhaitons que le niveau0 soit maintenu : un site rénové et accueillant sans constructions complémentaires. Demandes d'ajouts des points suivants au CDCH : un bilan d'empreinte écologique doit être établi + augmenter la zone d'analyse autour des limites du projet + les effets de tassement du sol + toute forme d'impact sur la forêt de soignes doit être étudiée + les deux autres Régions devraient être consultés + un équilibre des incidences du projet doit être établi + intégrer la disparition de plusieurs espaces verts avoisinants + l'étude du niveau 0 doit être faite sous l'angle prospectif de son potentiel d'évolution naturel + rajouter les différentes terrasses + le quartier Coccinelles/chaussée de Boitsfort/Dries doit être repris + L'impact « psycho-social » sur la population doit être étudié ;Partenariat public/privé : le chargé d'étude devra redoubler de précision, de déontologie, d'objectivité et de professionnalisme au vu d'étudier un projet privé s'inscrivant sur un terrain public. Diverses questions : qu'est-il entendu par Villégiature ? Que recouvre la notion de porte d'entrée de la forêt ? Quels sont les devoirs et responsabilités du gestionnaire de la porte? Le volet évènementiel du projet ? le chargé d'étude est-il en charge d'un programme de communication ?
- Réclamation n°10 (Plateau Engeland) : Nous demandons de vérifier les compétences scientifiques de la personne qui examinera l'évaluation appropriée des incidences sur le site natura 2000 + la forêt se situe sur les 3 Régions et cela n'est jamais mentionné + prévoir une alternative qui limiterait fortement le nombre de visiteurs et alternative avec horaires plus réduits + le nombre de parkings prévus ne correspond nullement à l'affluence de visiteurs attendue + prévoir une alternative présentant une autre entrée + une alternative qui supprimerait le belvédère, le parcours des cimes et les fontaines ;
- Réclamation n°11 (particulier) : S'oppose à ce projet qui minéralisera et occupera démesurément un site bénéficiant de nombreuses mesures de protection
- Réclamation n°12 (particulier) : Le projet n'est pas conforme au PRAS ;
- Réclamation n°13 (Comité de Défense de l'Altitude Cent) : nous déplorons qu'aucune enquête publique ne se soit faite à Watermael Boitsfort + nous demandons un avis défavorable sec sur ce projet. A défaut de cela, d'imposer un CDCH sévère, sans octroi de dérogation, exemplaire ;
- Réclamation n°14(ACQU) : Seul le CDCH de l'IBGE est un instrument remarquable + l'aspect « évènement » brille par sa quasi absence + Le demandeur ne semble pas avoir pris en compte les projets existants dans les environs + le CDCH de Drohme ne reprend pas certains points importants repris dans le CDCH de l'IBGE en matière de mobilité ;
- Réclamation n°15 (particulier) : Mobilité (Problèmes et accidents fréquents au carrefour Roosevelt/Ch de la Hulpe/ avenue de la Forêt) + pollution, salubrité, qualité de vie (prévoir poubelles publiques, nettoyage réguliers etc) ;
- Réclamation n°16 (particulier) : Projet qui améliore la situation actuelle ms il faut faire attention à préserver la faune et la flore de la forêt de soignes car en zone natura 2000. Que le site ne devienne pas un 2^{ième} « Bokrijk ». une porte d'entrée vers la forêt de Soignes, qu'est-ce que cela implique. Projet vague. Les 2 autres Régions doivent être consultées. D'où viennent les chiffres du nombre de visiteurs actuels (100000 / jours) fournis ? Impact horaire, lumière, bruit sur l'environnement (max 65décibels en zone natura 2000 autorisé) → limitation du nombre de visiteurs indispensables. Ch de la Hulpe saturée. Comment résoudre cela ?

- *Réclamation 17 (Natagora) : risque de disparition de certaines espèces – l'étude doit comprendre une évaluation quantitative de la présence, de l'activité de la faune et de la flore ainsi qu'un monitoring régulier de celles-ci, tout spécialement concernant les chiroptères ;*
- *Réclamation 18 (Cercle des Naturalistes de Belgique) : Ils insistent sur le fait que le CDCH se base aussi et surtout sur les prescrits de l'arrêté du 14/04/2016 du GRBC portant désignation du site natura 2000 : « La forêt de soignes avec lisières et domaines boisés avoisinants... » publiés au MB du 13/05/2016, pour établir et analyser les impacts de ce projet sur les milieux naturels, sur la faune, la flore, les mousses et sur la fonge + la forêt de Soignes s'étendant sur 3 Régions, il est indispensable que l'avis des autorités en charge de la gestion de cette forêt soit requis lors de l'évaluation appropriée des incidences.*
- *Réclamation n°19 (Comité de Quartier Victoria Roosevelt 232) : Possibilité trop important donné au requérant d'organiser des événements + effet négatif sur la mobilité avec parking auto insuffisant sans pour autant mener à une extension des zones de stationnement autour du site + abus de l'utilisation de l'espace public à des fins privées + projet qui ne cadre pas avec le PRDD ;*
- *Réclamation n°20 (Altéo mouvement social de personnes handicapées, valides ou malades et GRACQ les cyclistes quotidien) : Ils soutiennent le projet visant à sortir ce site de son abandon et de sa dégradation + ils soutiennent les objectifs affichés, de promouvoir le multigénérationnel, le familial, le convivial + ils saluent que les documents indiquent une préoccupation des catégories PMR etc + il faudrait que les études prévues prennent l'avis de bureaux d'étude spécialisée en l'accessibilité des personnes handicapées et des cyclistes + le revêtement en sable prévu ne peut s'envisager pour PMR etc + dolomie impraticable pour PMR + quid des abaissements de trottoirs + indispensable que le site soit aisément accessible, de façon autonome, par un max de cyclistes, piétons, PMR et personnes handicapées + les fonction éducative prévue sur le site (auberge de jeunesse, plaine de jeu etc) devrait déjà montrer l'exemple au niveau de l'accessibilité du site pour les modes dits actifs et doux / A ce jour, les voies d'accès efficaces sont rares voir dangereuses : vers le Nord, l'avenue Roosevelt, il est prévu d'installer des pistes étroites (1.45m) rendant le dépassement difficile voir dangereux. Vers l'Est, la chaussée de la Hulpe est dotée d'aménagements cyclo-piétons, au panneau D9, étroits et très cabossés. Vers le Sud, la drève de Lorraine le RER-vélo n°2 n'est pas encore balisé et utilisable. Vers l'Ouest, la chaussée de la Hulpe ne possède pas de trottoirs ni de pistes cyclables + l'étude d'incidence devra étudier dans une zone bien plus large que le CDCH ne le propose pour les voitures, l'accessibilité des modes actifs, dans un rayon de 2km autour du site.*
- *Réclamation n°21 (Collectif les amis de l'hippodrome) : propose plusieurs demandes de modifications au CDCH : page 5/47 + page 6/47 + page 9/47 + page 23/47 + page 31/47 + page 32/47 + page 38/47 + page 39/47 ;*
- *Réclamation n°22 (Comité de quartier Fond'Roy) : préoccupations principales du comité : la privatisation de l'espace public, la circulation sur la ch de la Hulpe, le stationnement sauvage, le respect des arbres existants, la propagation des bruits, odeurs + évaluation des pressions limites admissibles sur le site : il aurait fallu définir les seuils, les pressions limites et les balises à respecter sur ce site avant de lancer l'appel à projet + accès en voiture : un schéma du fonctionnement du carrefour entre l'accès au parking et la chaussée de la Hulpe doit être préalablement défini (nombre de bandes tout droit etc) + remarques sur le cahier des charges de l'EI : 1. Flux piéton et cycliste sur l'anneau (quid garantie de continuité de passage, y compris lors de spectacle ?), 2. Lien piéton vers les transports publics, 3. Lien avec la fermeture du Bois de la Cambre (Des amendements au fonctionnement actuel du bois de la Cambre pourraient-ils être proposés pour soulager l'impact de Drohme le week end ?), 4. Alternatives et variantes à analyser (3 autres alternatives mériteraient d'être examinées : revoir le programme d'activités en favorisant des activités*

réparties tout au long de la journée plutôt que de grands spectacle à influence concentrée / Ouvrir le weekend le lien entre la drève de Lorraine et l'avenue du Brésil via l'avenue de Boitsfort et la continuité cyclo-piétonne de la boucle Sud du bois de la Cambre / gérer les entrées et sorties vers le parking principal, au niveau du carrefour à feux actuel via un lien carrossable entre l'extrémité Nord du village des Paris et le parking principal) + description du site concerné par la demande : la mise en évidence des contraintes liées au site natura 2000 devrait être plus développé et prévoir un plan de gestion tri régional + description du projet : il faut recueillir des données quantitatives suffisamment détaillées + Incidences du projet et incidences comparées des alternatives : Quid d'un arbitrage entre les clés de l'équilibre financier du projet tel qu'il en résulte de l'appel à projet et à la concession, et des pressions limites environnementales sur ce site sensible ? + Projet de Bxl-Mobilité d'amélioration de la ch de la Hulpe et de l'av Delleur : remettre en selle un projet de réaménagement au carrefour entre la ch de la Hulpe et l'av Roosevelt, de manière à permettre une augmentation de la capacité de stockage au feu pour les véhicules en direction de la place Wiener, avec une bande de tourne à droite supplémentaire + Pression de stationnement sauvage : il importe de responsabiliser l'organisateur de l'évènement pour qu'il s'appuie sur des équipes de surveillance et d'enlèvement des véhicules en infraction en coordination avec la police + modèle multimodal et simulations dynamiques de la circulation : il est nécessaire de disposer d'un modèle multimodal bien calibré avec des comptages récents + avenue de l'hippodrome : l'utilisation exceptionnelle de l'av de l'Hippodrome pour stocker des véhicules supplémentaires en stationnement lors de grands évènements ne peut s'envisager.

- *Réclamation n°23 (Bxl nature ASBL) : projet flou et varie en fonction des documents publiés + Ils insistent pour que le CDCHse base aussi et surtout sur les prescrits de l'arrêté du 14 avril 2016 du GRBC portant désignation du site Natura 2000 + nécessite de consultés l'avis des 3 Régions.*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

21/10/2015 : dépôt de la demande à la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain

15/03/2016 : accusé de réception d'un dossier complet par le fonctionnaire délégué

22/04/2016 : application de l'article 130§1 du CoBAT : demande du fonctionnaire délégué au Collège des Bourgmestres et Echevins, l'invitant à soumettre le projet de cahier des charges de l'étude d'incidences aux mesures particulières de publicité

02/05/2016 au 16/05/2016 inclus: enquête publique

1/06/2016 : séance publique de la Commission de concertation

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

L'avis de la commune de Watermael-Boitsfort :

- o Le Collège des Bourgmestres et Echevins de Watermael-Boitsfort souhaite réagir dans le cadre de l'enquête publique actuellement en cours concernant le cahier des charges de l'étude d'incidences relative au réaménagement d'un équipement, à la création de commerces et des parkings accessoires à ces fonctions, à l'aménagement des abords (y compris abattage d'arbres et démolition) liée aux demandes conjointes de permis d'urbanisme et de permis d'environnement de classe 1A sans certificats préalables et relative au projet « DROH!ME Melting Park » sur le site de l'Hippodrome de Boitsfort à 1180 Uccle.
- o Le Collège est satisfait de voir le site de l'hippodrome être réhabilité après avoir été laissé dans un état de quasi d'abandon pendant 20 ans et que l'objectif du projet soit de permettre au public de bénéficier du site. Par ailleurs, l'introduction de dossiers complets démontre la volonté de l'exploitant de respecter les règles et procédures relatives à l'exploitation des installations et des activités projetées. Il s'agit d'une avancée significative pour la gestion de ce site car de nombreuses activités ont été tolérées sur ce site ces dernières années sans disposer des autorisations administratives nécessaires (boîtes de nuit, parkings, cirque, etc.). Il appartient toutefois aux autorités compétentes d'être particulièrement attentives à ce que le projet

soit raisonnable, s'intègre correctement au site et n'emporte pas d'incidences notables pour les quartiers résidentiels voisins.

- Par ailleurs, le Collège regrette que les communes concernées n'aient pas été associées par la Région à la rédaction du cahier des charges de la concession, ni à l'examen des candidatures introduites, le dossier relevant en effet que 7 dossiers ont été introduits auprès de la S.A.F. La participation des communes, qui connaissent bien leur territoire et sont en lien constant avec les habitants, aurait en effet sans doute permis une plus grande adhésion au projet.
- Depuis le début de l'année 2015, les représentants de notre commune sont régulièrement interpellés par des habitants concernant les éventuelles incidences du projet « DROHIME ». Ces interpellations portent plus particulièrement sur la question de la mobilité (encombrement des voiries et risque de report de stationnement dans les voiries résidentielles), du bruit généré par les activités et installations projetées et de l'impact des activités et installations pour le milieu naturel et le site NATURA 2000 ZSC – station IAI Forêt de Soignes. L'expression de ces inquiétudes est notamment due au fait que le site bénéficie depuis la fin de l'exploitation des activités équestres d'un très grand calme auquel le public s'est habitué. Dans ce contexte, le développement d'un projet très complet comme le propose DROHIME, portant sur la totalité du périmètre et impactant l'ensemble des immeubles et installations du site, apparaît pour beaucoup de personnes comme trop ambitieux et est donc ressenti comme une menace pour la quiétude du site, de la Forêt de Soignes et des quartiers résidentiels environnants. Il est donc indispensable que l'étude d'incidences examine en détail ces différentes questions et apporte des garanties quant aux incidences du projet.
- Le Collège émet les remarques particulières suivantes :
 - veiller à ce que le site reste accessible à titre gratuit aux promeneurs, aux joggeurs, etc. ;
 - permettre aux associations actives dans le domaine de la protection de l'environnement de collaborer aux activités de la Maison de la Forêt ;
 - refuser strictement l'utilisation de chemins forestiers pour la desserte du site par des véhicules motorisés ;
 - limiter les impacts environnementaux sur le milieu naturel en respectant l'ordonnance Nature et les directives de la cellule NATURA 2000 de Bruxelles Environnement et en limitant la durée d'exploitation périodique des installations, en particulier lorsque celles-ci sont situées à proximité du milieu naturel ;
 - veiller à compenser chaque abattage d'arbres par des replantations en privilégiant les essences indigènes et à diversifier la végétation présente sur le site ;
 - privilégier un éclairage raisonnable, dirigé vers le bas et n'emportant pas de déperditions lumineuses vers le milieu naturel ni vers les quartiers résidentiels voisins ;
 - veiller au respect scrupuleux des normes de bruit régionales et limiter les activités en soirée ; exclure toute activité nocturne ;
 - limiter au maximum les activités de type événementielles qui concentrent une forte présence et un besoin au stationnement et privilégier l'exploitation courante du site ;
 - tenir compte des données et des conclusions de l'étude de mobilité réalisée à l'initiative de Bruxelles Mobilité pour les axes régionaux Hulpe-Delleur-Solvay et finalisée en novembre 2015 ;
 - prendre tous contacts utiles avec les opérateurs de transports en commun pour augmenter la desserte du site (nouvelles lignes et /ou augmentation des fréquences des lignes existantes) afin d'éviter une saturation sur le réseau de transports publics ;
 - veiller à maîtriser les charges de trafic aux abords du site ; en situation actuelle de la congestion est fréquemment constatée dans la partie de la chaussée de La Hulpe qui borde le site et sur l'avenue Franklin Roosevelt ;

- veiller à ce que l'accroissement de la demande en stationnement n'aboutisse pas à une augmentation de la pression sur les quartiers voisins, notamment en limitant le nombre de visiteurs et, par conséquent, le nombre d'activités organisées de manière simultanée sur le site ;
 - examiner avec Bruxelles Mobilité les mesures à prendre pour améliorer les conditions de circulation des cyclistes sur les voiries bordant le site ;
 - préserver le golf à 9 trous, unique en Région bruxelloise, et veiller à l'intégration de celui-ci au projet global ; notamment en améliorant l'aspect visuel des installations existantes (parking et club) ;
 - veiller à ce que l'augmentation de la pression sur le réseau d'égouttage et l'imperméabilisation des sols n'emporte pas de conséquences en matière d'inondations ;
 - utiliser les meilleures techniques disponibles en matière de fourniture d'énergie afin de limiter au maximum l'émission de gaz à effet de serre ;
 - poursuivre le processus d'information mis en place par le demandeur à l'attention des administrations, des occupants du site et des riverains.
- Le Collège de la commune de Watermael-Boitsfort insiste également pour que l'étude à venir porte sur les incidences de l'ensemble du site et du programme global du projet, en ce compris les « poches » ne faisant pas encore l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ou d'environnement.

L'avis de la STIB-MIVB :

- Page 23 : « L'aire géographique d'étude intègrera le site du projet ainsi que les principales voies d'accès au projet depuis les axes principaux, (...). L'avenue de la Forêt ; Les arrêts de transport en commun des différents services desservant le site dans un rayon de 750m ».
- La STIB a un projet de réaménagement de l'avenue de la Forêt qui modifie le régime de circulation de cette avenue : fermeture de l'accès de l'avenue à partir de la chaussée de la Hulpe pour que le trafic de transit ne puisse plus y entrer dans le sens vers la ville.
 - Dans le sens vers les faubourgs, le trafic local ne pourra plus sortir de l'avenue qu'en opérant une boucle par l'avenue Roosevelt. De la sorte, l'important trafic de transit ne pourra plus emprunter l'avenue de la Forêt pour déboucher dans la chaussée de la Hulpe.
 - Par ailleurs, ce projet consiste en un aménagement de façade à façade en ce compris les trottoirs : le parcours piéton entre la gare de Boondael et le site de l'Hippodrome en sera nettement amélioré.
 - Il convient dès lors d'inclure ce projet dans les hypothèses de travail de l'étude d'incidence et d'en prendre compte dans les différentes analyses.
- Page 23 : « Pour son analyse, le chargé d'étude s'appuiera sur l'ensemble des données disponibles, en particulier... »
- Le statut chrono d'une ligne de tram implique différents éléments : télécommande des carrefours, amélioration du confort aux arrêts, présence d'un site propose et des fréquences élevées.
 - La création d'un site propose intégral étant hautement incertain, il convient de ne pas en tenir compte dans l'étude d'incidence. Seul, les lignes existantes avec l'extension du tram 94 jusque Marcel Thiry sont donc à prendre en considération dans l'étude.
 - Par ailleurs, un nouveau plan directeur bus est en cours de développement et consultable sous ce lien : planbusstib.be. Il prévoit notamment une nouvelle ligne de bus (42) dont il faut également prendre en considération dans l'étude d'incidence.
- Page 25 : en ce qui concerne l'estimation de la demande, nous demandons de déterminer l'affluence maximale que peut engendrer un évènement organisé sur le site, ainsi que l'hypothèse de part modale pour les transports en commun afin d'objectiver les capacités nécessaires pour absorber ce supplément de demande.

- Page 27 : En ce qui concerne l'organisation des navettes, nous demandons également de prendre en compte les conséquences en terme d'aménagement que nécessite un tel dispositif, et notamment le besoin de concevoir un espace suffisant permettant à des bus de réaliser un demi-tour.

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

- L'hippodrome d'Uccle-Boitsfort s'est déployé à la fin du 19^{ième} siècle dans une zone de 33.7 hectares de la forêt de Soignes, située sur la limite de la commune d'Uccle, bordée par la chaussée de la Hulpe et par la drève du Comte ;
- La forêt de Soignes a fait l'objet d'un arrêté de classement en 1959, qui inclut le site de l'hippodrome ;
- En 1995, l'activité équestre sur le site de l'hippodrome a cessé et le site fait l'objet d'occupations diverses et temporaires (cirques, restaurant, brocante etc) ;
- Le domaine, propriété de l'Etat, a été transféré à la Région de Bruxelles-Capitale en 1989 ;
- Afin de préserver le patrimoine naturel de la forêt, le gouvernement bruxellois a identifié, en 2000, l'ensemble du massif comme zone spéciale de conservation au sens de la directive européenne « Habitats/Natura 2000 » modifiée en date du 14 avril 2016 dans l'arrêté du GRBC portant désignation du site Natura 2000 ;
- Le site a été identifié par Bruxelles Environnement et par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale dans le projet de PRDD comme *pole ludique d'intensité régionale et comme porte d'entrée de la Forêt de Soignes*. La région a octroyé aux porteurs du projet et à leurs partenaires une subvention dans le cadre du programme opérationnel du FEDER 2014-2020.
- Afin de concrétiser la réhabilitation de ce vaste espace vert aux portes de la ville, la Région a lancé en 2008, puis en 2012, par l'intermédiaire de la SAF, deux appels à candidature successifs pour l'octroi d'une concession sur le site.
- le projet DROH !ME Melting Park, a été initialement sélectionné par la SAF car celui-ci proposait de s'inscrire dans les objectifs du cahier des charges régional et proposait le développement d'un nouveau concept de parc récréatif et évolutif, axé sur la nature, le sport, l'éducation et la culture. Ce grand espace aménagé ouvert à tous sera particulièrement orienté vers les familles. Sa vocation était de préserver, valoriser et gérer le site de l'ancien hippodrome d'Uccle-Boitsfort en lui garantissant une attractivité durable auprès d'un large public, tout en assurant sa mise en valeur, notamment comme porte d'entrée de la Forêt de Soignes.

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

- La demande a pour objet l'aménagement d'un parc de loisirs actifs afin d'y développer des activités culturelles, sportives, éducatives, de détente et en lien avec la nature.
- Le programme de cette demande comporte les éléments et aspects suivants :
 - le réaménagement du village des Paris en espace d'accueil,
 - la transformation de bâtiment de la grande tribune en salles polyvalentes, point d'information, bureaux accessoires et commerces,
 - la transformation du bâtiment du Pesage en Brasserie
 - la transformation du rez-de-chaussée de la petite tribune en espace d'accueil des groupes,
 - la réaffectation des écuries en équipements d'intérêt collectif,
 - la transformation de deux petits bâtiments en bloc sanitaire, avec démolition d'une mini annexe,
 - le réaménagement de l'espace logistique,
 - la déviation de l'accès à la zone logistique,
 - la création d'un parking de 27 places au niveau de l'entrée sise au n°53a de la chaussée de la Hulpe,
 - le réaménagement d'un verger,
 - La transformation et l'extension de la maison forestière en restaurant et en un logement (une chambre - concierge),

- la création d'un parking de 46 places au niveau du 61 chaussée de la Hulpe,
- la construction de la maison de la forêt comme espace d'accueil, d'information et de sensibilisation sur la forêt,
- la réhabilitation de la piste et le placement de mobilier,
- le réaménagement des chemins piétons existants vers la forêt et le cheminement au travers du site,
- l'aménagement d'un espace de jeux « nature », avec mobilier en bois et la création d'un sentier dans le double anneau,
- l'aménagement des jardins de l'Europe avec mobilier,
- l'aménagement d'une zone de sport avec patinoire, un golf miniature, deux terrains multisport, des espaces de fitness multigénérationnel, des blocs d'escalades et un espace libre engazonné,
- la transformation du bâtiment abritant actuellement les bureaux de Droghe en maison du sport, avec vestiaires, douches, accueil, infirmerie et une salle polyvalente,
- le réaménagement du parking principal existant de 329 places avec extension de 72 places,
- l'abattage d'arbres,
- la plantation de nouveaux arbres et autres plantations ;

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 (procédure mixte) de permis unique (urbanisme + patrimoine) et d'environnement de classe 1A relatives à la réhabilitation de l'ancien hippodrome d'Uccle-Boitsfort.
- La réhabilitation complète du site est décrite dans le cadre du Schéma directeur. Sa mise en œuvre s'effectue au travers de différentes demandes de permis, dont la cohérence est assurée par le Schéma directeur. Remarque : certains permis d'urbanisme ont déjà été accordés ;
- 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 et rapport d'incidences environnementales réalisées dans la zone;
 - sur les plans et projets significatifs connus aux environs du site ;
 - 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 du site);
 - sur les besoins communiqués par les sociétés de transport en commun concernant les futurs plans et aménagements de leurs réseaux
- Dans le but de rassembler un maximum de données concrètes relatives au site, le Chargé d'étude veillera à consulter notamment les instances suivantes :
 - Bruxelles Mobilité (AED) ;
 - Bruxelles Environnement (le département Biodiversité et la cellule maillage jeux de la Division Espaces verts et la sous-division Forêt et Nature)
 - les sociétés de transports publics pour connaître leurs plans d'exploitation à terme ;
 - les zones de Police d'Uccle-Watermael-Boisfort-Auderghem et de Bruxelles-Ixelles;
 - les services de secours (SIAMU, ...) ;
 - Vivaqua ;
 - les services concernés de la commune d'Uccle, Bruxelles-Ville et Watermael-Boitsfort;

- Parmi les domaines habituels qui sont analysés dans les études d'incidences, le Chargé d'étude portera une attention particulière aux points suivants :
 - L'analyse de l'intégration urbanistique, architecturale et paysagère du projet dans son environnement et son impact sur le patrimoine présent ;
 - L'analyse des incidences sur la faune et la flore, et l'identification de mesures d'atténuation, voire de variantes, en fonction de l'importance de ces impacts possibles, notamment, le contenu de l'évaluation appropriée des incidences sur le site Natura 2000 fixés par l'annexe VIII de l'ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature et la prise en compte de l'arrêté de désignation de la ZSCI publié au Moniteur Belge le 13 mai 2016 ;
 - L'analyse des incidences sur la mobilité, notamment :
 - les flux générés de piétons, cyclistes, véhicules motorisés et transports en commun, en relation avec le tissu urbain mais aussi le massif forestier,
 - les interactions avec les flux existants et les conditions de sécurité (aux abords et au sein même du site),
 - les interactions avec la situation du trafic de week-end, en liaison entre autre avec la fermeture du Bois de La Cambre à certains moments au trafic,
 - la desserte du site par des autocars (stationnement...)
 - l'adéquation du projet avec les infrastructures en matière de mobilité existantes et projetées, dont le chemin de fer,
 - les besoins en matière de stationnement (adéquation entre l'offre et la demande de parkings),
 - La gestion des livraisons et les flux logistiques générés par le projet.
 - Les incidences générées par le projet en matière de bruit et de pollution lumineuse ;
 - La gestion des eaux pluviales et usées, l'imperméabilisation des sols, l'infiltration.
 - Pour chaque incidences générées, proposer des mesures alternatives permettant de réduire les impacts du projet pour chaque EAI N2000 (étude appropriée des incidences Natura 2000) ;
- Outre ces domaines d'analyse, les éléments suivants et les nuisances incidentes correspondantes seront également analysés comme dans toute étude d'incidences :
 - Incidences de l'ensemble des installations techniques classées projetées sur le complexe, en ce compris celles à titre saisonnier, (examen de celles-ci au vu des meilleures technologies disponibles actuellement utilisées dans les domaines d'application considérés, analyse des pollutions acoustiques et atmosphériques que pourraient engendrer ces installations) ;
 - Les incidences du projet sur les domaines social et économique, et la sécurité des usagers.
- Prévoir que le bureau d'études confiera les différentes tâches de l'étude d'incidences environnementales à des spécialistes affectés à chaque domaine d'étude spécifique ;
- 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, 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 de configuration ou de localisation de l'accès vers le parking principal et de celui-ci;
 - une alternative visant à réduire la capacité des parkings prévus sur l'ensemble du site et ne prévoyant aucune extension des parkings existants de fait au détriments des zones boisées ;

- une alternative de configuration du site envisageant :
 - la modification d'agencement des parkings prévus sur le site visant, notamment, à supprimer tout parking pour véhicules à moteur à l'intérieur de l'anneau et de circulation sur la piste ;
 - le déplacement la maison de la forêt visant à limiter l'impact de celle-ci sur la zone forestière et la Zone spéciale de conservation, d'une part, et à mettre en valeur son rôle de porte vers la forêt de Soignes, d'autre part et d'étudier la possibilité de l'inscrire au sein de bâtiment existant ;
 - le repositionnement de la tyrolienne, du belvédère, du parcours des cimes et des autres installations permanentes pour préserver les zones forestières où ils sont actuellement prévus. Ce repositionnement se devra d'être étudié au regard, notamment, des résultats de l'étude phytosanitaire menée au droit du double anneau, d'une part, et des impacts potentiels de ces activités (belvédère et tyrolienne) sur la zone forestière et la Zone spéciale de conservation, d'autre part.
- Une alternative concernant l'organisation du terrain de golf, prenant en compte :
 - l'organisation actuelle du golf et ses impacts sur le site en situation projetée,
 - l'organisation future du golf (en situation " poche projetée ") et ses impacts sur le site en situation projetée.
 - Cette alternative se devra notamment de proposer une localisation des trous et mesures de protection liés à l'activité du golf afin d'en réduire l'impact notamment sur la sécurité, sur la faune et sur le paysage.
- Il s'agit de donner une description suffisamment détaillée de ces alternatives recommandées et d'en étudier 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, l'alternative en terme de programmation en fonction de l'analyse des impacts du projet afin d'en limiter ceux-ci ;
- Considérant qu'il appartient au Comité d'Accompagnement de fixer le délai de l'étude d'incidences lors de sa première réunion. Que le délai de six mois n'est considéré par défaut que quand ni ce Comité, ni le Gouvernement saisi par recours, ne se sont prononcés dans les délais ;
- Considérant que le cahier des charges prévoit comme étape initiale de l'étude un inventaire poussé du cadre réglementaire et une vérification de la conformité du projet à ce cadre ;
- Considérant qu'un descriptif détaillé du fonctionnement du site est demandé dans le cahier des charges, y compris les activités saisonnières envisagées et les voies d'accès. Que c'est ce descriptif qui sera pris en compte pour l'évaluation des incidences environnementales et non pas les seules activités permanentes ;
- Considérant que les conclusions de l'étude d'incidences devront comprendre une analyse des interactions et un arbitrage entre les différentes incidences relevées ;
- Considérant que le cahier des charges prévoit déjà une évaluation poussée des nuisances sonores et lumineuses, y compris liés aux événements temporaires. Ces

incidences doivent être étudiées tant dans l'optique des riverains que de la zone Natura 2000 ;

- Considérant que le cahier des charges demande d'évaluer la demande en transport générée par le projet ainsi que la qualité et la capacité de la desserte pour l'ensemble des modes de déplacements, en ce compris le déplacement des personnes à mobilité réduite. Que cette évaluation se fera en consultant notamment les éléments cités dans le cahier des charges, lesquels comprennent les derniers plans de la société de transport public et les projets connus en cours de développement. Que les risques de report du stationnement seront évalués ;
- Considérant qu'il convient notamment de prendre en compte les projets de réaménagement de voirie connus à ce stade : avenue de la Forêt, avenue Franklin Roosevelt ;
- Considérant que certaines préoccupations d'accessibilité devraient apparaître dès les points d'attention particulière cités en page 6 du cahier des charges ;
- Considérant qu'il convient de prendre aussi en considération les parkings publics dans l'inventaire de l'offre en stationnement existante actuellement ;
- Considérant que le vélo électrique est un mode de déplacement à encourager ;
- Considérant que le cahier des charges demande d'étudier une réduction du nombre d'emplacements de parking prévus. Qu'un projet ne peut pas s'affranchir totalement d'une accessibilité en voiture mais doit tendre à la rendre soutenable. Qu'à ce titre les options de mutualisation devraient être envisagées ;
- Considérant que le cahier des charges prévoit une analyse complète de l'impact du projet sur l'imperméabilisation des sols et sur le réseau hydrographique. Que la question de la compaction des sols n'est toutefois pas reprise ;
- Considérant que le cahier des charges prévoit une évaluation poussée des incidences sur la faune et la flore, comprenant notamment une évaluation appropriée conforme à l'ordonnance Nature ;
- Considérant que le cahier des charges demande d'analyser l'équilibre entre les activités et zones accessibles gratuitement au public et les activités et zones payantes, que l'intégration sociale du projet dans son environnement doit aussi être étudiée ;
- Considérant que les gaz d'échappement des véhicules à moteur ne sont pas repris dans les incidences potentielles sur la qualité de l'air ;
- Considérant que le cahier des charges prévoit l'évaluation des dispositifs de stockage des déchets, notamment en lien avec la présence de la faune ;

Considérant que l'étude d'incidences environnementales nécessite de prendre en compte les aspects suivants :

- en matière de zone d'études :
 - Etendre la zone d'étude à 500 mètres des limites du site en matière d'ondes sonores et lumineuses ;
 - Etendre l'étude aux espaces verts avoisinants (Bois de la Cambre, Forêt de Soignes, ex centre sportif du domaine Solvay) en matière de bruits, vibrations, faune, flore etc.
 - Intégrer les trafics en provenance des carrefours importants à moyenne distance.
 - Respecter les chemins forestiers existants ;
- en matière de fréquentation :
 - Fournir une évaluation actuelle réaliste de la fréquentation du site. (sources étant les chiffres annoncés)
 - Il y a lieu de fournir une étude précise des événements temporaires prévus sur le site (type : terrasse de l'hippodrome) accompagnée du nombre de participants, de la fréquence, de la saison, de la taille, du public ciblé, la gratuité ou non, l'évaluation des impacts en terme de mobilité et de nuisances sonores et vibratoires etc. ;
 - Fournir des descriptions quantitatives des activités prévues ;
- en matière d'aménagement des espaces extérieurs au sein du site :

- terrasse des restaurants : Préciser l'implantation exacte, le nombre de couverts et tables, les horaires, etc.
- proposer des alternatives réalistes à l'usage de la dolomie (difficile pour les PMR, vieillissement du matériau, acidification du sol,..) afin de l'en éliminer totalement ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Interdire le parking sur l'avenue de l'hippodrome qui traverse la forêt ;
 - Fournir un schéma de fonctionnement du carrefour entre l'accès au parking principal (entrée et sortie) et la chaussée de la Hulpe ;
 - Envisager des propositions d'amélioration des voies d'accès cyclables sur les voiries desservant le site et mettre en évidence le rôle du site en tant que trajets privilégiés, agréables et sécurisés pour le trafic cycliste de transit (connexions aux itinéraires cyclables régionaux, itinéraires cyclables communaux et RER vélo) ;
 - Préciser que les aires d'effets devront être justifiées et validées sur base des premiers résultats d'étude (modélisation bruit, trafic, etc...) ;
 - Préciser dans les points d'attention particulière en page 6 que la mobilité devra aussi prendre en considération les points suivants :
 - l'adéquation du projet avec les infrastructures en matière de mobilité existantes et projetées ; en ce compris les cheminements piétons en bordure de site (chaussée de la Hulpe) et entre le site et les arrêts de transports en commun desservant le site (arrêts STIB et gare de Boitsfort) ;
 - La traversabilité du site pour les piétons et cyclistes, de jour comme de nuit et lorsque des événements payants sont organisés qui privatisent une partie du site, en ce compris l'option de dégager l'espace pour un aménagement cyclable bidirectionnel le long de la chaussée de la Hulpe entre l'accès au parking et le carrefour Roosevelt.
 - L'accessibilité au site des PMR ainsi que l'accès pour ces personnes aux différents lieux d'activité du site.
 - Considérer l'offre en parking public dans l'inventaire de l'offre en stationnement en situation existante et projetée ;
 - Préciser que l'alternative de configuration doit étudier la possibilité de réduire le nombre d'accès carrossable au site ;
 - Etudier les possibilités de mutualisation avec des sites voisins en lieu et place de stationnement au droit du site ;
 - Préciser la nécessité de prendre en compte les projets de réaménagement des espaces publics de l'avenue de la Forêt et de l'avenue Franklin Roosevelt ;
 - Décrire précisément les conditions de circulation des modes actifs au droit du site et le long de la chaussée de la Hulpe et identifier notamment les éventuels effets barrière en lien avec le fonctionnement futur du site ;
 - Décrire précisément les caractéristiques des emplacements vélo prévus au projet et analyser l'opportunité de prévoir des bornes de recharge pour vélo électrique ;
 - Considérer l'impact du piétinement et des installations prévues sur la compaction des sols ;
 - Considérer l'émission des véhicules à moteur dans le chapitre qualité de l'air ;
 - Vérifier la nécessité d'associer les régions flamande et wallonne à l'étude selon le protocole de gestion de la Forêt de Soignes ;
- en matière de réseaux trophiques, faune, flore :
 - La prise en compte de la fragmentation des réseaux trophiques de par la modification/l'ajout/la suppression/l'utilisation différente de chemins forestiers pour toutes les espèces;
 - La mise en évidence des limites de contraintes au niveau environnemental de par le classement en zone N2000, ces limites devant servir de balises fixes pour le projet ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Conserver un libre-accès à la plus grande partie de l'anneau (même lors d'évènements sur la grande tribune);

- Préciser les modalités d'accès aux activités, en ventilant celles qui sont gratuites et celles qui feront l'objet du pass
- Solliciter un avis à la CRMS sur le cahier des charges pour le premier comité d'accompagnement ;

Considérant que le bureau Aries Consultant SA dispose de l'agrément en Région de Bruxelles-Capitale pour réaliser des études d'incidences – avis favorable sur sa désignation;

Avis favorable sur la composition de comité d'accompagnement suivante :

Membres effectifs

Commune d'Uccle

Bruxelles-Environnement

Bruxelles Développement urbain/Direction de l'Urbanisme

Bruxelles Développement urbain/Direction des Monuments et Sites

Bruxelles-Mobilité/Direction Stratégie

Membres associés

Ville de Bruxelles

Commune de Watermael-Boisfort

CityDev

Vivaqua

STIB

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

Dossier 16-41433-2013 - Enquête n° 063/16

Demandeur : Monsieur et Madame Nicolas Lefèvre & Ryoko Abe

Situation : avenue Circulaire, 104

Objet : démolir une habitation uni-familiale et construire un bâtiment principal avec 1 logement et une extension en 2 volumes pour 1 et 2 appartements

(CC du 27/04/2016 : avis reporté)

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41433-2013 introduite le 23/12/2013 par Monsieur et Madame Nicolas Lefèvre & Ryoko Abe, et modifiée successivement en date du 23/12/2014 an application de l'article 191 du CoBAT, ainsi qu'en date du 22/03/2016 (accusé de réception de dossier complet) en application de l'art. 126/1 du CoBAT, et visant la démolition d'une maison unifamiliale et la construction d'une maison unifamiliale avec extension comprenant 1 et 2 logements sur le bien sis avenue Circulaire, 104 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol n° 50 - HAMOIR/OBSERVATOIRE - AGRBC 27/05/1999 et, sur base de sa version initiale, dérogeait à ce plan particulier d'affectation du sol pour les raisons suivantes :

- Art. 1.3 et 2.3 – implantation ;
- Art. 1.4 et 2.4 – hauteur du bâtiment ;
- Art. 1.5 – toiture ;
- Art. 11.1 – aménagement de la zone de recul ;

Considérant qu'en ce qui concerne la demande initiale, les mesures particulières de publicité étaient requises pour les motifs suivants :

- dérogations (art. 155§2 du CoBAT) au PPAS, n° 50 - HAMOIR/OBSERVATOIRE - AGRBC 27/05/1999, en matière d'implantation (art. 1.3 et 2.3), hauteur du bâtiment (art. 1.4 et 2.4) et forme de la toiture (art. 1.5), et aménagement de la zone de recul (art. 11.1) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2014 au 29/04/2014 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Twee gevels van het geplande gebouw zijn in wezen blinde gevels.
- De visuele impact van het geplande en geslote valk zal vijandig over komen.
- Deze gevel komt bovendien anderhalve meter dicht bij het voetpad dan de nu nog bestaande gevel; hij zal volgens het implantingsplan zelfs dicht bij het voetpad komen. De impact ervan zal nog versterkt worden.
- Tussen bewoners ervan en voorbijgangers staat een gesloten stenen muur: sociale controle en een beetje openheid bestaan niet meer.
- Over vrijwel de gehele lengte van de Ringlaan bestaat de begrenzing van de openbare ruimte uit hagen van verschillende soorten, maar allemaal groen. De dubbele garagepoort en de voetgangerstoegang van het geplande gebouw betekenen een wijde onderbreking van de bestaan haag.
- Une riveraine fait les remarques et observations suivantes :
 - Elle estime qu'il ne s'agit pas d'une transformation. On rase et on reconstruit.

- Le projet prévoit une extension de 40m de profondeur, ce qui donnerait un mur aveugle à 4m de la clôture et devant la fenêtre de son living.
- Elle demande qu'on préserve ce cadre de verdure.
- Des habitants des immeubles voisins font remarquer que :
 - cette extension de 40m de profondeur et 10m de hauteur va largement dépasser leur bâtiment. La zone verte deviendra inexistante.
 - Le projet va démolir une belle maison du début du siècle dernier. Ils constatent malheureusement que trop de permis de démolition de maisons de maître sont acceptés et craignent que la Commune ne prenne pas assez en compte la sauvegarde de son patrimoine.
 - Ce cube gris sans cachet ne s'intègre pas dans les caractéristiques urbanistiques du quartier. Elle rappelle que le bâti de l'avenue Circulaire est assez remarquable. Elle trouve dommage la prolifération de ces immeubles modernes cubiques gris.
- Considérant qu'une lettre de réclamation est intervenue hors délais (02/05/2014). Emanant d'un bureau d'avocats, elle reprend les remarques suivantes de propriétaires du n°47 de la rue de l'Equateur, du n°106 de l'avenue Circulaire et du n°102 de l'avenue Circulaire :
 - Le caractère prétendu incomplet de la demande: justification des demandes de dérogation, incidences urbanistiques et environnementales, présentes et futures, intégration dans l'environnement bâti;
 - La prétendue violation des articles 1.3, 1.4 et 1.5 du PPAS: implantation, occupation du sol, gabarit, toiture;
 - La prétendue violation de l'article 7 du RRU;
 - Des remarques sur le bon aménagement des lieux: surdensité, atteinte à l'intimité et à la qualité de vie en intérieur d'îlot;
 - La prétendue violation du PRAS et non-respect de l'intérieur de l'îlot;
 - Ces remarques ont fait l'objet de l'avis de la Commission de Concertation, émis en sa séance du 04/09/2014;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/12/2013 : dépôt de la demande ;

27/02/2014 : accusé de réception d'un dossier complet ;

15/04/2014 au 29/04/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

08/05/2014 : séance publique de la Commission de concertation et avis reporté dans l'attente de documents complémentaires ;

07/07/2014 : dépôt de documents complémentaires ;

04/09/2014 : séance de la Commission de Concertation ;

Vu l'avis favorable non unanime (abstention de Bruxelles - Développement urbain, Direction de l'Urbanisme) de la Commission de concertation portant notamment sur les dérogations à un plan particulier d'affectation du sol ou à un permis de lotir, en présence d'un représentant de l'Administration de l'Urbanisme, au sens de l'ordonnance du 26.07.2013 modifiant le CoBAT,

Considérant que les dérogations au plan particulier d'affectation du sol peuvent être octroyées par le fonctionnaire délégué en application de l'article 155§2 du CoBAT aux motifs et conditions ci-après ;

17/09/2014 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Échevins ;

23/09/2014 : envoi du dossier au fonctionnaire délégué pour avis conforme sur la demande et décision sur les demandes de dérogations ;

10/11/2014 : notification du fonctionnaire délégué de son avis conforme favorable conditionnel et de sa décision favorable conditionnelle portant sur les dérogations sollicitées ;

03/12/2014 : envoi d'un courrier invitant le demandeur à modifier sa demande en application de l'article 191, al.2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction ;

23/12/2014 : dépôt de la modification de la demande en application de l'article 191, al.2 et 126/1 (aspect complémentaire, non imposé et conforme au plan particulier d'affectation du sol) du CoBAT et poursuite de la procédure ;

05/02/2015 : délivrance du permis d'urbanisme par le Collège des Bourgmestre et Échevins ;

25/02/2015 : Notification du permis d'urbanisme au demandeur ;

19/11/2015 : décision du Collège des Bourgmestre et Echevins de retirer le permis d'urbanisme n° 16-41433-2013 délivré le 5 février 2015 à Monsieur et Madame Nicolas Lefèvre & Ryoko Abe, et tendant à la démolition d'une maison unifamiliale et la construction d'une maison unifamiliale avec extension comprenant 1 et 2 logements sur le bien sis avenue Circulaire 104. Décision de reprendre la procédure d'instruction au stade de l'enquête publique, et motivé comme suit :

« Considérant qu'en date du 5 février 2015, le Collège a délivré à Monsieur et Madame Nicolas Lefèvre & Ryoko Abe, le permis d'urbanisme n° 16-41433-2013, et tendant à la démolition d'une maison unifamiliale et la construction d'une maison unifamiliale avec extension comprenant 1 et 2 logements sur le bien sis avenue Circulaire 104;

Considérant que par un courrier du 3 juin 2015, le Conseil d'Etat a notifié à la commune l'introduction, par Monsieur Lascar Frédéric et consorts, d'un recours en annulation contre le permis d'urbanisme précité;

Considérant que par un courrier du 23 juin 2015, le Conseil d'Etat a notifié à la commune l'introduction, par Monsieur Huaux-Deceuleneer Guy et consorts, d'un recours en annulation contre le permis d'urbanisme précité;

Considérant que dans son rapport du 2 octobre 2015, Monsieur l'Auditeur conclut à l'annulation du permis d'urbanisme, estimant les premier, cinquième et septième moyens fondés;

Considérant que sans partager l'ensemble des conclusions de Monsieur l'auditeur, il ressort de sa lecture que le permis d'urbanisme n'est pas suffisamment motivé en la forme en ce qui concerne les dérogations demandées, qui à l'examen du projet demeurent marginales et pertinentes compte tenu des spécificités et caractéristiques particulières de la situation;

Considérant par ailleurs que l'auditeur estime que les modifications apportées au projet en cours d'instruction ne pouvaient être considérées comme accessoires et qu'il y a lieu de resoumettre le projet à une nouvelle enquête publique;

Considérant qu'il y a lieu de retirer le permis d'urbanisme n° 16-41433-2013 délivré à Monsieur et Madame Nicolas Lefèvre et Ryoko Abe ;

Considérant qu'il y a lieu de reprendre l'instruction au stade de l'enquête publique. » ;

22/03/2016 : accusé de réception complet du dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité ;

14/03/2016 au 28/03/2016: enquête publique sur la demande telle que modifiée en application de l'article 126/1 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) ;

27/04/2016 : Séance publique de la Commission de Concertation, à la suite de laquelle, la Commission a décidé de reporter son avis à une séance ultérieure afin de pouvoir permettre la vérification des aspects juridiques de la demande ;

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

- L'avis du Service Vert émis le 01/04/2014 ;
 - *Abattage d'arbre(s) + Maintien d'arbre(s):*
Il n'est pas précisé quels sont les arbres à maintenir ou à abattre.
Exemple: un bouleau qui se situe à droite de la maison ne figure pas sur le plan.
 - *Compléter le plan d'implantation en ce sens:*
Le demandeur fournira un plan de mesurage des arbres plus précis et détaillé sur lequel les arbres ne sont pas uniquement indiqués de façon figurative, mais de façon exacte, indiquant clairement ceux à maintenir et ceux à abattre.
- L'avis du Service Vert émis le 22/04/2016 ;

- *Abattage d'arbre(s): Abattage de 6 arbres à haute-tige d'essences diverses de 135 à 175 cm de circonférence.*
- *Maintien d'arbre(s): Tous les autres arbres sont à maintenir.*
- *Replantations: Le Service Vert impose la replantation de 14 arbres 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. Ces replantations correspondent à celles prévues par le projet.*
- L'avis du Service Technique de la Voirie émis le 02/05/2014 ;
 - 1.1. *Gestion des eaux pluviales - bassin d'orages individuel*
 - *Principes généraux :*
Le dispositif d'évacuation des eaux pluviales sera géré de manière à minimiser l'impact de celles-ci sur le réseau public d'égouttage. Par ordre de priorité, les solutions à privilégier sont :
 1. *L'infiltration dans le sol :*
 - *A condition que le terrain offre l'espace suffisant, que la nappe phréatique soit située à plus de 2m de profondeur et que le test de percolation soit positif ;*
 - *Le dispositif d'infiltration doit être renseigné sur les plans (noue drainante, fossé drainant, bassin d'orage infiltrant, drains dispersants, puits d'infiltration...).*
 - *Les dispositifs de type noue, fossé ou bassin sec peuvent être accompagnés de plantations permettant l'évapo-transpiration, une meilleure infiltration et une certaine dépollution ;*
 2. *Le rejet, après temporisation, dans le réseau d'égout public aux conditions suivantes :*
 - *Evacuation retardée par l'usage d'un bassin d'orage dimensionné pour contenir 50 litres d'eau par m² de surfaces de toitures en projection horizontale ;*
 - *Le bassin d'orage sera placé en complément de l'éventuelle citerne à récupération et en aval de celle-ci ;*
 - *La capacité de la citerne à récupération ne peut pas être additionnée à celle du bassin d'orage dans le calcul du volume à temporiser.*
 - *L'orifice d'ajutage du bassin d'orage sera dimensionné pour permettre un débit de fuite égal à maximum 10% du débit entrant en tenant compte d'une pluie décennale de 20 minutes ;*
 - *Vu l'impossibilité de garantie de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul ;*
 - *Quant au projet :*
 - *Les plans doivent être complétés de bassins d'orage conformes aux prescriptions ci-dessus.*
 - *Les plans renseigneront les superficies (en m²) imperméabilisées, le traitement réservé aux eaux de chaque surface imperméable (rejet à l'égout, infiltration, rejet en surface), le débit total entrant dans le bassin d'orage, le débit sortant, les caractéristiques du bassin d'orage (diamètres entrant, de fuite et de trop-plein, capacité tampon en m³, implantation), le tracé des conduites d'eau pluviale et l'endroit du raccordement ou du rejet.*
 - *Ces caractéristiques 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, vhc@vivaqua.be.*
 - 1.2. *Niveau d'implantation*
 - *Principes généraux :*
 - *Afin de pouvoir situer altimétriquement sans équivoque la nouvelle construction par rapport au domaine public et aux constructions voisines, le*

plan d'implantation doit être complété de minimum 2 repères altimétriques au sol (niveaux de corniches non acceptés) fixes et clairement identifiables sans équivoque à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine), par rapport auxquels la nouvelle construction sera repérée.

- *Le niveau existant du trottoir doit être indiqué devant chaque accès piéton ou carrossable à créer, ainsi que l'altitude du seuil à poser.*
- *Quant au projet :*
 - *Les indications de niveau sont insuffisantes pour permettre de contrôler l'implantation altimétrique de la nouvelle construction (les niveaux des corniches des bâtiments voisins sont inutilisables pour contrôler le chantier).*
 - *Le plan d'implantation doit être complété de minimum deux repères de niveau sur des éléments fixes en dehors du chantier.*

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

- L'avis du SIAMU, émis le 08/11/2013 ;
- L'avis de VIVAQUA, émis le 18/04/2014 ;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande, en bordure du site de l'Observatoire, est composé d'immeubles de logements multiples et de maisons d'habitation ;
- La maison d'habitation sur laquelle porte la demande est implantée en ordre ouvert et en recul par rapport à l'alignement, le long de l'avenue Circulaire, non loin de l'angle formé avec la rue de l'Équateur située au Sud / Ouest ;
- Le terrain sur lequel porte la demande est profond et présente une pente descendante vers l'arrière. Il longe 2 immeubles de logements multiples implantés le long de la rue de l'Équateur et jouxte le site Belgacom implanté au Sud / Est ;
- Le terrain voisin de gauche est bâti en intérieur d'ilot et le terrain suivant, le long de l'avenue Circulaire est non bâti ;
- L'avenue Circulaire longeant le site de l'Observatoire est une voirie arborée et bordée de constructions d'époques et de typologie différentes ;
- La maison faisant l'objet de la demande est implantée à proximité de la limite de la parcelle formant l'angle avec la rue de l'Équateur (environ 2 mètres) et présente un gabarit R + 2 avec toiture à versants, dont le faite est perpendiculaire à la rue ;
- Le plan de la maison est de composition carrée, d'environ 10 mètres de côté ;
- Le bien n'est pas répertorié comme immeuble remarquable au plan particulier d'affectation du sol et présente des aspects d'insalubrité. De plus, cette maison a subi plusieurs transformations et extensions, lui conférant un caractère hybride ;
- Le terrain, de près de 20 mètres de large à front de l'avenue et davantage à en fond de parcelle, est relativement verdurisé (arbres à haute tige), et principalement sur l'arrière ;
- La parcelle est affectée dans les 3 zones suivantes du PPAS :
 - Zone d'habitat en ordre ouvert principal ;
 - Zone d'habitat en ordre ouvert secondaire ;
 - Zone de protection d'arbres ;

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la démolition de la maison, et :

- propose la reconstruction d'une maison unifamiliale :
 - Implantée dans la zone d'habitat en ordre ouvert principal,
 - dans un gabarit présentant un gabarit R + 2 avec toiture plate,
 - qui comporte notamment un bureau pour l'occupant (pédiatre),
 - dont les espaces de vie sont situés au 1^{er} étage,
 - dont le 2^{ème} étage abrite 2 chambres à coucher avec locaux de service ;
- propose la construction d'un volume secondaire :
 - s'inscrivant dans la pente du terrain,
 - comportant 3 appartements,
 - dont une unité de logement est située sous la maison principale.

- dont le volume présente un gabarit Rez et R + 1 avec toiture plate ;
- présente, en outre, les caractéristiques suivantes :
 - La maison principale abrite un garage pour 2 voitures ;
 - Les 2 logements arrières bénéficient d'un car port en zone intermédiaire, accessible via un passage carrossable et piétonnier en façade latérale de droite, et implanté à faible distance des limites de parcelle (côté rue de l'Équateur) ;
 - Les volumes arrière sont couverts d'une toiture jardin à usage de la maison principale ;

Considérant le dépôt de documents complémentaires précisant l'implantation du projet par rapport aux constructions existantes et impact sur l'ensoleillement :

Considérant que des documents complémentaires intègrent le projet par rapport aux immeubles voisins proches (immeuble angle rue de l'Équateur et rue de l'Équateur, 47) afin de pouvoir en mesurer, sans équivoque, l'impact du projet sur ces constructions voisines ;

Considérant également que l'étude d'ensoleillement démontre le projet aura un impact très limité sur l'ensoleillement des propriétés voisines, et n'aura pas d'impact sur l'ensoleillement des logements situés dans les immeubles de la rue de l'Équateur et de l'angle de l'avenue Circulaire ;

Considérant que la demande telle que complétée a suscité les considérations générales suivantes :

- La demande vise la démolition d'une maison :
 - ne présentant pas de caractéristiques architecturales de qualité,
 - implantée à proximité de l'immeuble voisin de droite,
 - dans un état d'insalubrité avancé (voir note explicative et photos jointes à la demande).
 - Qui a subi plusieurs transformations et extensions, ce qui lui confère un état hybride et ne permettent plus d'en apprécier l'état d'origine ;
- Le projet tire parti des possibilités qu'offre la parcelle, compte tenu du prescrit du PPAS, de la présence d'arbres à maintenir à l'arrière, de la présence d'une maison d'habitation inscrite comme étant remarquable au PPAS en intérieur d'ilot, et de constructions plus importantes comptant de nombreux logements, implantées le long du côté longitudinal du terrain. En ce sens, le projet prévoit une réalisation moindre que ce que permettrait le prescrit du PPAS ;
- Le projet, de typologie contemporaine, s'intègre au cadre bâti environnant composé d'immeubles de différentes époques. De plus, les matériaux de façade envisagés, de tons clairs, s'intègrent tant au cadre bâti que paysager environnants, composé notamment de gabarits similaires ;
- Le projet propose l'aménagement de 4 logements de qualité, dont une habitation unifamiliale autonome, chacun des logements du programme proposé bénéficiant d'un jardin et d'un emplacement de stationnement ;
- Le projet, de par son implantation et ses gabarits, permet de maintenir les vues principales vers le cœur de l'ilot depuis les terrains périphériques ;
- Le projet opère une transition harmonieuse entre les typologies des immeubles voisins et des maisons plus imposantes de l'avenue Circulaire ;

Considérant que la demande telle que complétée a suscité les considérations particulières suivantes :

- Le projet propose la création de 4 logements sur une parcelle de près de 17 ares, sur laquelle 2 zones principales de densité s'appliquent, et se conforme, de ce fait aux prescriptions du PPAS en ce point ;
- Le projet n'entre pas dans le cadre de l'article 142 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004), celui – ci n'étant pas soumis à l'établissement d'un rapport d'incidences au sens de l'annexe B. Aucune circonstance particulière ne nécessite de rapport d'incidences ;
- Le projet s'inscrivant dans le périmètre du PPAS n° 50, approuvé par AGRBC du 27/05/1999, les Mesures Particulières de Publicité requises par les prescriptions

générales et particulières du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) ne sont pas d'application, au regard de l'article 67 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) ;

- En ce qui concerne son implantation, le projet observe une distance de plus de 3 mètres des limites séparatives de gauche et de droite de la parcelle, de sorte à distancer le gabarit par rapport à l'immeuble de droite (angle Circulaire et Équateur), tandis que le projet s'inscrit en retrait par rapport à l'immeuble suivant, comptant des garages et voiries de dessertes au rez-de-chaussée ;
- En ce qui concerne l'aménagement paysager de la parcelle et le respect de son couvert végétal, le projet conserve une grande partie de l'arrière du terrain en pleine terre et conserve la majorité des arbres à haute tige, au bénéfice également des immeubles environnants. En ce sens, et au regard des spécificités des lieux, le projet ne porte pas atteinte aux qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot ;

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 1.3 et 2.3 du PPAS n° 50 :
 - la demande s'inscrit, pour majeure partie, dans le prescrit de la zone d'habitat en ordre ouvert principale, sauf en ce qui concerne des débordements de façade ou de toiture en zone de recul, et de minime importance (de l'ordre de moins de 80 cm en corniche débordante), de sorte à articuler la façade avant. Néanmoins, vu le traitement minéral (bien que perméable) de la zone de recul, tel que proposé, et la profondeur de la parcelle, il s'indique de respecter le prescrit du PPAS en veillant à inscrire la façade avant à la limite de la zone de recul. L'avenue Circulaire étant un axe routier très fréquenté, le caractère introverti de la façade avant peut s'envisager, compte tenu également du fait que cette façade se retourne sur la gauche de la parcelle et ouvre des perspectives visuelles vers l'avenue et le site de l'Observatoire. Néanmoins, il s'indique de s'intégrer davantage au cadre bâti et paysager environnant en prévoyant des plantations supplémentaires en zone de recul de sorte également à en limiter la superficie carrossable ;
 - le projet déroge à la zone latérale, de manière ponctuelle, afin d'aménager l'accès au car-port, en about d'une rampe d'accès longeant les accès et zones de manœuvre des immeubles voisins, ce qui se justifie. De plus, cet aménagement ponctuel nécessite des rehausses de murs de jardin, modifiant le contexte le long de la limite mitoyenne de l'immeuble sis au n° 47 rue de l'Équateur. Il s'indique dès lors de limiter le développement de ce mur de soutènement au strict minimum et restituer le relief existant près l'accès au garage, et au bénéfice des vues depuis les logements voisins. Toutefois, la rampe d'accès au garage est implantée à une très faible distance de la limite parcellaire (40 cm), ne permettant pas d'assurer une transition végétale de qualité entre les parcelles. Il s'indique de réserver une zone de pleine terre d'1 mètre de large au moins et d'y planter des haies arbustives d'essence indigène. Des reculs plus significatifs pourraient permettre de maintenir les quelques arbres remarquables implantés le long de la limite mitoyenne de droite ;
 - Une importante partie de la construction arrière (angle Nord / Est) s'implante en-dehors de la zone de bâtisse, en préservant la zone (constructible) de l'arrière de la parcelle et en pérennisant l'aménagement paysager qualitatif de cette zone arrière, ce qui renforce également les qualités de cet intérieur d'îlot ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête 1.4 et 2.4 du PPAS n° 50 :
 - Le projet opte pour un gabarit acceptable en ce qui concerne l'immeuble avant, notamment au regard des spécificités des lieux, et plus particulièrement l'implantation d'immeubles à proximité, le long de la rue de l'Équateur, et bénéficiant de nombreuses fenêtres et vues en façade latérale et arrière. Le projet opte pour une façade aveugle de ce côté, de sorte à respecter l'intimité tant des habitants des immeubles existants, que les habitants de l'immeuble faisant l'objet de la demande, les vues principales du projet étant principalement dirigées vers le jardin paysager.

La façade du -1 et du rez s'aligne sur le volume voisin et est moins profonde que cet immeuble voisin à partir des étages, avec une profondeur maximum de 12,25 mètres, ce qui est acceptable ;

- Le projet s'implante à près de 9 mètres de l'immeuble situé rue de l'Équateur, et culmine au niveau du premier étage de cet immeuble. Le projet est implanté au nord/est de cet immeuble, ainsi que de l'immeuble d'angle, de sorte à ne pas priver leurs logements de l'ensoleillement garantissant leur bonne habitabilité ;
- Le projet s'implante de manière dérogatoire en zone d'habitat en ordre ouvert secondaire, néanmoins, eu égard des aménagements paysagers proposés, la dérogation peut s'envisager, car orientée vers une zone moins densément bâtie du cœur de l'îlot et vise à pérenniser le caractère non bâtissable de l'arrière de la parcelle ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête 1.5 du PPAS :
 - Le projet opte pour une composition contemporaine de bâtiments hiérarchisés en fonction de la pente du terrain, et couverts de toitures plates. Cette approche permet de diminuer l'impact du bâti sur la parcelle, et compte tenu des bâtiments qui l'entourent, mais également de la présence de l'avenue Circulaire, voirie arborée et significative de par son tracé, du centre de la Commune d'Uccle. Le PPAS prévoit, dans ses prescriptions, la faculté d'opter pour ce type de toiture, moyennant leur aménagement en terrasse. Afin de s'intégrer au cadre paysager de la parcelle, la principale toiture plate sera aménagée en jardin avec plan d'eau, tandis que la toiture principale de l'immeuble sera inaccessible et verdurisée. La dérogation quant au non aménagement de terrasses peut donc se concevoir ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête 11.1 du PPAS :
 - La demande présente une zone de recul peu aménagée, mis à part les accès à la rampe d'accès latérale et au garage sous la maison principale. La zone de recul compte également les aires de manœuvre qui nécessitent d'être supprimées au profit d'un aménagement de pleine terre. Le projet prévoit la plantation de haies d'alignement denses. Seul un portail de 3 mètres de large donne accès au site, ce qui permet également de conserver les arbres d'alignement de l'avenue Circulaire. Les matériaux de revêtement des aires d'accès et de manœuvre sont perméables. En ce sens, le traitement de la zone de recul, couplé avec la plantation de la haie d'alignement, permet une transition harmonieuse entre la maison principale et le domaine public. Ce type d'aménagement, moyennant modifications succinctes, peut dès lors exceptionnellement se concevoir ;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée à la demande du Collège des Bourgmestre et Échevins en application de l'article 191 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 23/12/2014 ;

Considérant que ces modifications portaient sur les aspects suivants :

- Veiller au respect du prescrit du PPAS en ce qui concerne le caractère non aedificandi de la zone de recul en implantant le plan de la façade avant de l'immeuble principal le long de cette limite. Seule la corniche déborde sur cette zone de recul, ce que n'interdit pas le PPAS ;
- ⇒ Prévoir une zone de pleine terre supplémentaire en zone de recul, et aménagée de manière paysagère, au droit de la zone de manœuvre située entre l'encombrement de la porte de garage et de la rampe latérale ;
- Réserver une zone de pleine terre d'1 mètre de large au moins, par rapport à la limite de parcelle, le long de la rampe d'accès latérale et jusqu'au bout de la construction et y planter des haies arbustives d'essence indigène ;
- Des reculs plus significatifs pourraient permettre de maintenir les quelques arbres remarquables implantés le long de la limite mitoyenne de droite ;
- Limiter le développement du mur de clôture le long de la rampe d'accès, en supprimant l'excédent à partir de l'entrée du parking, et restituer le profil du terrain existant ;

Qu'à l'occasion de cette modification de la demande en application de l'article 191 du CoBAT, le demandeur a également souhaité modifier son projet sur l'aspect suivant, d'initiative et en application de l'article 126/1 du CoBAT:

- L'immeuble principal du projet se voit décallé de 30 cm sur la gauche, du côté du passage carrossable voisin, tout en demeurant dans le prescrit du PPAS et en préservant tant les qualités paysagères que l'ensoleillement des terrains voisins.
- Cette option, complémentaire aux conditions émises, tend également à atténuer l'impact du projet sur les immeubles sis rue de l'Equateur, et les arbres limitrophes seront soit maintenus, soit replantés de manière paysagère.
- Cette option ne présente en outre qu'un effet très limité sur le bien sis avenue Circulaire, 102
- Cette modification, mineure, opportune et conforme au PPAS, est justifiée dans la note explicative jointe en annexe des plans modifiés;

Que ces modifications répondaient aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les gabarits généraux et le programme seront maintenus, moyennant quelques modifications au profit des aménagements paysagers de transition entre parcelles ;
- d'être accessoires en ce que les aménagements paysagers de la parcelle seront renforcés, au profit de l'habitabilité des logements voisins ;
- de répondre à plusieurs objections que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- d'atténuer certaines dérogations de la demande telle qu'introduite en ce que les gabarits seront réduits et les zones de retrait latérales seront augmentées ;

Considérant que la demande modifiée (article 191 et 126/1 datés du 23/12/2014) répondait, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la mise en œuvre du permis devait être soumise aux conditions émises par le Service Technique de la Voirie et par le Service Vert, dans leurs avis respectifs ;

Considérant que la demande telle que délivrée par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 05/02/2015, et retirée en date du 19/11/2015 a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 01/02/2016 ;

Considérant que cette demande modificative conserve l'ensemble du projet tel que délivré, mais que les dérogations au PPAS ainsi que les études d'ensoleillement envers les parcelles voisines sont davantage détaillées, notamment au moyen d'images d'intégration en 3 dimensions ;

Considérant qu'en ce qui concerne la demande modifiée, les mesures particulières de publicité sont requises pour les motifs suivants :

- dérogations (art. 155§2 du CoBAT) au PPAS n° 50 - HAMOIR/OBSERVATOIRE - AGRBC 27/05/1999, en matière de :
 - art. 0.8 (plantations existantes);
 - art. 0.9 (démolition);
 - art. 1.3 (implantation);
 - art. 1.4 (hauteur);
 - art. 1.5 (toiture);
 - art. 2.3 (implantation);
 - art. 2.4 (hauteur);
 - art. 11.1 (zone de recul).

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/03/2016 au 28/03/2016 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- De bewoners van aangrenzende gebouwen zich formeel verzetten tegen de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning voor de volgende redenen:
 - Onvolledigheid van het aanvraagdossier;
 - Schending van de algemene strekking van het BBP nr50
 - Schending van de artikelen 1.3, 2.3, 1.4, 2.4 en 1.5 van het BBP nr50

- Schending van artikel 7 van Titel I van de GSV
- Schending van de goede ruimtelijke ordening
- Schending van het GBP en het binnenterrein van het huizenblok.

In bijlage:

- Auditoraatsverslag dd.2 oktober 2015 in de procedures ingesteld tegen de eerste stedenbouwkundige vergunning van 5 februari 2015
- 3D impactstudie opgesteld door de architect dhr. Edouard DRAPS
- Atteste van de architect dhr. Edouard DRAPS.
- Une lettre accompagnée d'une pétition comprenant 17 signatures manifestant le désaccord de riverains sur le projet de construction avenue Circulaire 104. Les motifs de leurs désaccords sont divers, en fonction de leur situation personnelle, mais concordent tous à trouver ce projet inacceptable en l'état. Les griefs exprimés sont les suivants :
 - La prolongation de l'habitation existante sur 40m, à l'intérieur d'un îlot est sur une hauteur de presque 10m enlève toute visibilité et lumière aux appartements situés au rez-de-chaussée du 106 avenue Circulaire et aux deux premiers étages du 47, rue de l'Equateur ;
 - La création d'un toit terrasse, permettra à ceux qui l'occuperont d'avoir une vue directe dans les pièces à vivre des 3 premiers étages du 47, rue de l'Equateur. Le promoteur a reconnu que cette terrasse serait son jardin et son seul jardin même si ceci n'est pas spécifié comme tel dans la demande de permis ;
 - La façade aveugle Est d'un seul tenant sur l'avenue Circulaire détonne complètement avec les propriétés voisines de l'avenue Circulaire ;
 - La volonté avouée du promoteur de vouloir maximiser la rentabilité de son acquisition ne peut se faire en dévalorisant fortement des biens qui existent depuis plus d'un demi-siècle. Le promoteur est parfaitement conscient du préjudice qu'il va occasionner ;

Considérant que la demande nouvellement soumise aux Mesures Particulières de Publicité suscite les considérations générales et particulières évoquées plus haut ;

Considérant que l'analyse de la carte graphique du PPAS laisse apparaître qu'il n'interdit pas les constructions continues sur plusieurs zones d'implantation, notamment au regard de plusieurs immeubles existants ;

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 0.8 du PPAS n° 50 :
 - du fait du manque d'entretien du terrain et de ses limites, des arbres de pousse spontanée ont pris possession de l'ensemble de la parcelle. Les plantations existantes ne peuvent, pour la plupart, pas être conservées pour des raisons d'équilibre et de mise en valeur paysagère ;
 - le plan paysager des plantations privilégie celles qui assurent l'isolement des aménagements et constructions à la vue depuis les voies publiques, espaces publics et propriétés voisines, ce qui répond aux objectifs du PPAS ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête 0.9 du PPAS n° 50 :
 - le permis de démolir un bâtiment existant ne peut s'envisager que pour autant qu'un permis de reconstruction ou de réaménagement, conforme aux prescriptions du plan, ait été simultanément demandé et octroyé, hormis les bâtiments menaçant ruine et faisant l'objet d'un arrêté de police ayant trait à la sécurité publique.
 - le projet de reconstruction présente les arguments justifiant le non – respect des prescriptions du PPAS, notamment en matière d'implantation et de hauteur de gabarit, et peut s'envisager au regard des spécificités des lieux et de la qualité des espaces paysagers résultant de l'implantation des constructions principale et secondaire, ce qu'un projet maximaliste et conforme au prescrit du PPAS n'aurait pas pu favoriser ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête 1.3 et 2.3 du PPAS n° 50 :

- la demande s'inscrit, pour majeure partie, dans le prescrit de la zone d'habitat en ordre ouvert principale, sauf en ce qui concerne des débordements de toiture en zone de recul, et de minime importance (de l'ordre de moins de 80 cm en corniche débordante), de sorte à articuler la façade avant. Néanmoins, vu le traitement paysager des zones de recul et latérales, tels que proposés, et la profondeur de la parcelle, le projet s'inscrit dans le respect du prescrit du PPAS. L'avenue Circulaire étant un axe routier très fréquenté, le caractère introverti de la façade avant peut s'envisager, compte tenu également du fait que cette façade se retourne sur la gauche de la parcelle et ouvre des perspectives visuelles vers l'avenue et le site de l'Observatoire ;
- le projet déroge à la zone latérale, de manière ponctuelle, afin d'aménager l'accès au car-port, en about d'une rampe d'accès longeant les accès et zones de manœuvre des immeubles voisins, ce qui se justifie. De plus, cet aménagement ponctuel nécessite des rehausses de murs de jardin, modifiant le contexte le long de la limite mitoyenne de l'immeuble sis au n° 47 rue de l'Équateur. Le projet s'attache à limiter le développement de ce mur de soutènement au strict minimum et restituer le relief existant près l'accès au garage, et au bénéfice des vues depuis les logements voisins. Toutefois, la rampe d'accès au garage est implantée à bonne distance de la limite parcellaire (1 mètre), permettant d'assurer une transition végétale de qualité entre les parcelles. Des reculs significatifs permettent de maintenir les quelques arbres remarquables implantés le long de la limite mitoyenne de droite ;
- Toutefois, les dérogations pourraient être limitées au profit tant des qualités paysagères des zones latérales que du respect des hiérarchies de gabarits par rapport aux immeubles voisins, en supprimant le mur émergeant au – delà de l'accès au car-port ;
- Une importante partie de la construction arrière (angle Nord / Est) s'implante en-dehors de la zone de bâtisse, en préservant la zone (constructible) de l'arrière de la parcelle et en pérennisant l'aménagement paysager qualitatif de cette zone arrière, ce qui renforce également les qualités de cet intérieur d'îlot ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête 1.4 et 2.4 du PPAS n° 50 :
 - Le projet opte pour un gabarit acceptable en ce qui concerne l'immeuble avant, notamment au regard des spécificités des lieux, et plus particulièrement l'implantation d'immeubles à proximité, le long de la rue de l'Équateur, et bénéficiant de nombreuses fenêtres et vues en façade latérale et arrière. Le projet opte pour une façade aveugle de ce côté, de sorte à respecter l'intimité tant des habitants des immeubles existants, que les habitants de l'immeuble faisant l'objet de la demande, les vues principales du projet étant principalement dirigées vers le jardin paysager. La façade du –1 et du rez s'aligne sur le volume voisin et est moins profonde que cet immeuble voisin à partir des étages, avec une profondeur maximum de 12,25 mètres, ce qui est acceptable ;
 - Le projet s'implante à près de 9 mètres de l'immeuble situé rue de l'Équateur, et culmine au niveau du premier étage de cet immeuble. Le projet est implanté au nord/est de cet immeuble, ainsi que de l'immeuble d'angle, de sorte à ne pas priver leurs logements de l'ensoleillement garantissant leur bonne habitabilité ;
 - Le projet s'implante de manière dérogatoire en zone d'habitat en ordre ouvert secondaire, néanmoins, eu égard des aménagements paysagers proposés, la dérogation peut s'envisager, car orientée vers une zone moins densément bâtie du cœur de l'îlot et vise à pérenniser le caractère non bâtissable de l'arrière de la parcelle ;
 - L'ampleur des dérogations pourrait être réduit en supprimant l'encadrement de toiture au droit de la terrasse supérieure, ce qui diminuerait davantage l'impact volumétrique de la nouvelle construction depuis l'avenue Circulaire ou depuis la rue de l'Équateur ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête 1.5 du PPAS :

- Le projet opte pour une composition contemporaine de bâtiments hiérarchisés en fonction de la pente du terrain, et couverts de toitures plates. Cette approche permet de diminuer l'impact du bâti sur la parcelle, et compte tenu des bâtiments qui l'entourent, mais également de la présence de l'avenue Circulaire, voirie arborée et significative de par son tracé, du centre de la Commune d'Uccle. Le PPAS prévoit, dans ses prescriptions, la faculté d'opter pour ce type de toiture, moyennant leur aménagement en terrasse. Afin de s'intégrer au cadre paysager de la parcelle, la principale toiture plate sera aménagée en jardin avec plan d'eau, tandis que la toiture principale de l'immeuble sera inaccessible et verdurisée. La dérogation quant au non aménagement de terrasses peut donc se concevoir, moyennant la réduction de moitié de la profondeur de la terrasse accessible et la suppression du mur œillère. Il y a également lieu de spécifier sur les plans le caractère non accessible de la toiture jardin, en effet la parcelle dispose, de par les options du projet, de nombreux espaces de jardin aménagés sur le relief du terrain ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête 11.1 du PPAS :
 - La demande présente une zone de recul aménagée de manière paysagère et de pleine terre, mis à part les accès à la rampe d'accès latérale et au garage sous la maison principale. Le projet prévoit la plantation de haies d'alignement denses. Seul un portail de 3 mètres de large donne accès au site, ce qui permet également de conserver les arbres d'alignement de l'avenue Circulaire. Les matériaux de revêtement des aires d'accès et de manœuvre sont perméables. En ce sens, le traitement de la zone de recul, couplé avec la plantation de la haie d'alignement, permet une transition harmonieuse entre la maison principale et le domaine public. Seule la corniche déborde sur cette zone de recul, ce que n'interdit pas le PPAS ;

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

- Supprimer l'encadrement de toiture au droit de la terrasse supérieure, afin de diminuer l'impact volumétrique de la nouvelle construction depuis l'avenue Circulaire ou depuis la rue de l'Equateur, et dégager l'angle de la construction principale ;
- Supprimer le mur émergeant au-delà de l'accès au car-port au profit de réaménagements paysagers des zones latérales ;
- Réduire de moitié de la profondeur de la terrasse accessible localisée en partie arrière de la construction principale supprimer le mur œillère ;
- Spécifier sur les plans le caractère non accessible de la toiture jardin ;

Que cette modification répond 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 une limitation de l'impact volumétrique de certaines parties des nouvelles constructions ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne cet élément.

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.- DU et la B.D.U.- DMS s'abstiennent.

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

Dossier 16-42715-2016- Enquête n° 081/16

Demandeur : Monsieur Bertrand Marot

Situation : Rue Papenkasteel 16

Objet : transformer une maison unifamiliale: construire des extensions, modifier la façade sud, réaliser 2 nouvelles lucarnes, aménager les combles en chambre, isoler la toiture par l'extérieur avec légère rehausse, modifier le réseau d'égouttage

(CC du 18/05/2016 : avis reporté)

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42715-2016 introduite le 25/02/2016 et modifiée à la demande de la Commission de concertation du 18/05/2016 par Monsieur Bertrand Marot, visant à transformer une maison unifamiliale comme suit: construire des extensions, modifier la façade sud, réaliser 2 nouvelles lucarnes, aménager les combles en chambre, isoler la toiture par l'extérieur avec légère rehausse, modifier le réseau d'égouttage sur le bien sis rue Papenkasteel, 16 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 29 bis Clijveld (AGRBC 12/07/2007) et, déroge à ce plan particulier d'affectation du sol

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

- motifs inhérents 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 :
 - non-respect de l'article n°1.3 implantation, en ce que l'emprise du projet est supérieure de +/-7 m² par rapport à celle permise, dérogation non demandée
 - non-respect de l'article 1.4 en ce qui concerne le gabarit et l'esthétique des toitures, les agrandissements étant couverts de toitures plates,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2016 au 02/05/2016 et le nombre de réclamations, ainsi que l'argumentaire des observations effectuées, qui portent sur les aspects suivants :

- *Le projet tel que proposé présente une nette amélioration de la situation existante : cependant le réclamant aimerait que ces changements se passent pour le mieux et que l'on évite les sources de tension.*
- *Un des voisins est surpris à la lecture du plan d'implantation, de l'absence de cotation (ou illisible) du terrain et surtout des reculs vis-à-vis des limites mitoyennes (hormis celle arrière) ainsi que l'absence d'information probante sur les aménagements paysagers (plantations en remplacement de l'arbre abattu à place de la future cuisine, zone de stationnement ou de manœuvre, terrasses) ;*
- *L'absence de niveau de référence hors maison existante (pas de coordonnées Lambert);*

- *Le manque d'information sur le schéma d'égout et surtout le trop plein du puit perdu d'eau pluviale qui s'évacuait sur mon terrain ;*
- *L'absence de cotations dans les coupes (en dehors de niveaux extérieurs) peu pratique à vérifier.*
- *Le projet présente plusieurs dérogations non sollicitée :*
 - *Celle de l'emprise, notamment en ce qui concerne l'agrandissement en fond de parcelle, qui bouche la vue pour la maison voisine n°53A Du Dieweg,*
 - *La hauteur du projet par rapport au gabarit de 6 mètres sous corniche prévu par le PPAS,*
 - *La densité qui dépasse celle permis par le PPAS, ainsi que le volume qui dépasse celui de la clause de sauvegarde pour les maisons existantes qui permet un agrandissement de 20% du volume bâti,*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/02/2016 : dépôt de la demande

05/04/2016 : accusé de réception complet

18/04/2016 au 02/05/2016 : enquête publique

17/05/2016 : dépôt d'une modification de la demande en application de l'article 126/1 du CoBAT

18/05/2016 : séance publique de la Commission de concertation et report de son avis, dans l'attente de compléments au dossier (en plan d'implantation, précisant l'aménagement paysager de la parcelle et coupe complémentaire comprenant le profil des habitations situées directement au Nord et au Sud, n°10A et n°24)

30/05/2016 : dépôt des compléments demandés par la Commission de concertation

01/06/2016 : présentation de la demande, complétée, à la Commission de concertation

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par de belles villas dans la verdure, qu'elles soient isolées, jumelées ou groupées,
- Dans ce quartier, la rue Papenkasteel présente une typologie particulière en raison de la forte pente de la rue et celle, en c-dévers transversal, des terrains adjacents,
- La parcelle cadastrée Section E, n°248/X/3 et 248/Y/3, sur laquelle porte la demande :
 - est implantée en intérieur d'îlot et est accessible via un long chemin entre les parcelles des habitations sises aux n°14 et n°18,
 - forme un grand rectangle dont le petit côté est parallèle à la rue, orienté à l'Ouest du côté de la rue et à l'Est du côté du jardin,
 - présente une forte pente parallèle à la rue soit descendante vers le Sud
- la maison n°16, sur laquelle porte la demande :
 - est implantée à proximité de la limite nord du terrain et plus proche de la limite ouest de la parcelle, dégageant l'Est et le Sud en zone de jardin,
 - présente un gabarit de R+ toiture côté Nord de la parcelle et R+1 côté Sud de la parcelle
 - comprend de larges lucarnes en toitures
- Le bâti environnant présente un gabarit similaire à celui de la demande
- En raison du relief des lieux :
 - la maison voisine, implantée au Nord de la maison, au n°10 est implantée à un niveau plus haut que celui sur lequel porte la demande et domine la vue sur la vallée
 - la maison voisine sise au n°24 Papenkasteel, implantée également en intérieur d'îlot est implantée près d'un niveau plus bas que le garage et les caves de la maison sur laquelle porte la demande

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

- Elle conserve le programme de maison unifamiliale, mais en restructure l'ensemble des espaces en fonction des nouvelles extensions,
- Elle vise :

- l'agrandissement du rez-de-chaussée (côté nord de la parcelle) en façade sud et est de la maison existante, tel que prôné par le PPAS, afin de créer de larges espaces de jour ainsi qu'un bureau accessoire à l'habitation,
- la création d'un premier étage côté sud de la parcelle en élargissant les lucarnes existantes sur toute la largeur de la maison
- le maintien du socle qui intègre le garage existant et prévoit des aménagements de jardins peu définis dans le talus existant qui comprend les caves,
- l'isolation de la maison par l'extérieur avec une finition en crépi

Vu le report de la commission de concertation du 18/05/2016, et les observations faites en cours de procédure, le demandeur a pris une décision :

- de ne pas isoler la toiture de la maison existante par l'extérieur, afin de ne pas occasionner de surhausse de celle-ci,
- d'isoler les murs extérieurs de la maison existante en insufflant de la mousse dans le creux du mur
- de réduire la superficie construite de 7m² afin de respecter l'emprise de 16,6% et supprimer la dérogation de la demande telle qu'introduite

Vu les explications et données présentés en séance publique de la Commission de concertation du 18/05/2016, ainsi que les remarques émises en cours de procédure,

Vu la note explicative complémentaire et les plans modificatifs introduits à la demande de la Commission de concertation en séance du 18/05/2016,

Considérant que la demande complétée à la demande de la Commission de concertation en date du 18/05/2016, suscite les considérations générales suivantes :

Vu les documents et plans modificatifs introduits suite à l'avis reporté de la Commission de concertation, en date du 30/05/2016, dont notamment la coupe transversale au travers des terrains n°10 et n°24 rue Papenkasteel

Considérant que ces documents mettent en lumière :

- le fait que l'agrandissement de la villa existante, qui permet d'accueillir une famille nombreuse, s'inscrit dans le tissu bâti environnant,
- le fait que le projet se conforme aux différents articles du plan particulier d'affectation du sol s'y rapportant, à l'exception de la forme des toitures des extensions projetées, objet de l'application de l'article 155 §2 du CoBAT - demande de dérogation au plan particulier d'affectation du sol, article 1.4: gabarit)
- le fait que l'extension à toiture plate en façade est et sud de la maison existante s'implante dans la zone constructible du plan particulier d'affectation du sol, et se conforme donc à l'emprise prescrite,
- le fait que la dérogation sollicitée à la forme de toiture pour les toitures plates est acceptable en raison de leur moindre impact volumétrique, dans le sens souhaité par les voisins situés au Nord, à bonne distance (+/- 33 mètres de vis-à-vis) et en net surplomb (5,11 mètres) du projet
- le fait que les cadres VI et VII de la demande, erroné dans la demande telle qu'introduite, ont fait l'objet de nouveaux calculs, lesquels ont engendré, dans le chef des demandeurs, des modifications de plans afin de supprimer la dérogation à l'emprise au sol figurant dans la demande telle qu'introduite, ainsi que la rehausse, même peu importante, de la toiture,
- le fait que la nouvelle coupe transversale jointe au plan d'implantation (indice A, établie par un relevé de géomètre suite à la demande de la Commission de concertation en date du 18/05/2016) spécifie la forte différence de niveau existante entre les niveaux de vie de la maison existante n°10 (soit 5,11 mètres plus haut que celui de la demande) et celui de la maison n° 24 (soit 4,11 mètres plus bas), ce qui montre bien le peu d'impact réel du projet pour la maison n°10, et le maintien des vues depuis celle-ci, compte tenu d'une implantation en milieu urbain,

Considérant que la demande suscite les considérations particulières suivantes :

- en matière de programme :

- le programme ainsi que les volumes d'extension ont été adaptés suite à l'avis de la Commission de concertation, de sorte à respecter le PPAS qui régit le bien:
 - en ce qui concerne le rapport plancher/sol net (P/S net 0,2867) limité à la valeur de 0,30 par le plan particulier d'affectation du sol,
 - en ce qui concerne l'emprise au sol, limitée à 16,6% par le plan particulier d'affectation du sol,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - L'agrandissement de la maison en partie est et sud de la maison existante, faisait apparaître, dans la demande telle qu'introduite, une dérogation à l'emprise au sol, non sollicitée,
 - L'agrandissement de la maison en partie est et sud de la maison existante s'inscrit dans l'emprise prévue au plan particulier d'affectation du sol et vu la pente du terrain et les particularités des lieux, aura peu d'impact pour le voisinage, notamment en raison du parti architectural à toiture plate, objet de dérogation demandée, qui limite les volumes au profit des vues paysagères depuis la maison située en surplomb,
 - L'isolation de la maison existante (prévue entre le bloc et la brique) et la pose d'un enduit sur isolant, s'inscrit dans les objectifs de développement durable,
 - L'élargissement de la lucarne en façade sud à la totalité de la largeur de la façade, à l'instar d'un premier étage est acceptable en raison du prescrit du plan particulier d'affectation du sol, de la pente du terrain et l'intégration du garage dans le bas du terrain, constituant un socle pour le volume de la maison,
 - les extensions couvertes de toiture plates et terrasses au lieu de pentes à versants peuvent s'envisager en raison de leur moindre impact volumétrique,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les documents modifiés intègrent un plan paysager, tel que prescrit par le plan particulier d'affectation du sol, encore à compléter cependant afin de renseigner :
 - les courbes de niveaux ;
 - les modifications du relief ;
 - les constructions existantes et projetées ;
 - l'implantation des arbres, leur essence, leur dimension (circonférence du tronc mesurée à 1 mètre du sol), diamètres de la projection de la couronne au sol, ceux à maintenir et ceux à abattre pour permettre la construction projetée »,
 - la zone carrossable en n'y prévoyant, outre l'accès au garage, qu'une zone de manœuvre,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet maintient le garage et crée une entrée couverte pour celui-ci, permettant d'y ranger un petit véhicule, mais il s'indique de limiter au strict minimum les aires carrossables sur la parcelle
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - Le projet prévoit un bassin d'orage et un moyen d'infiltration dans le sol des eaux de ruissellement, afin de se conformer au RRU, titre I article 13 et de répondre aux objectifs du règlement communal d'urbanisme relatif à la gestion des eaux, approuvé par le Conseil communal le 25/02/2016
 - Le Service technique communal de la voirie a été consulté et a émis son accord sur le plan modifié déposé en date du 17/02/2016 ;

Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité et de la commission de concertation, le projet modifié complété à la demande de la Commission de concertation suscite les observations suivantes :

- En ce qui concerne l'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un plan particulier d'affectation du sol) :
 - le projet d'extension couvert de toiture plate est acceptable en raison de son moindre impact volumétrique par rapport à une toiture en pente,
 - cette solution assure de plus le maintien des vues vers la vallée depuis les espaces de jour de la propriété voisine n°10 rue Papenkasteel, d'autant :

- qu'un important saule, implanté sur la propriété voisine, cache la maison existante pour celle-ci,
- qu'une des terrasses, orientée au Sud, est protégée, au Nord, par une toiture qui empêche toute vue vers la propriété située au Nord et en surplomb du projet,
- En ce qui concerne la densité :
 - Le projet modifié respecte les indices de densité du bâti prescrits du plan particulier d'affectation du sol, données essentielles du plan particulier d'affectation du sol,
- En ce qui concerne l'emprise de la construction :
 - Le projet modifié a adapté le programme des extensions afin de s'inscrire dans les données du plan particulier d'affectation du sol, ce qui participe à l'inscription du projet dans son environnement paysager,
- En ce qui concerne l'isolation de la toiture, le demandeur a exprimé en séance son souhait de la réaliser par l'intérieur, vu que la pente de toiture existante est supérieure à celle prescrite par la PPAS et a modifié ses plans introduits le 30/05/2016 en conséquence

Considérant que la demande telle que modifiée selon l'article 126/1 du Cobat (documents introduits le 30/05/2016), doit se conformer à la condition suivante pour répondre au bon aménagement des lieux :

- présenter un plan paysager conforme au plan particulier d'affectation du sol en limitant les modifications de relief et les superficies carrossables,

Considérant que cette modification réponde aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle maintient le programme de maison unifamiliale
- d'être accessoire en ce qu'elle permet d'inscrire le projet dans le PPAS qui couvre le bien
- de répondre à des objections que suscitaient la demande telle qu'introduite en ce qui concerne cet élément
- Considérant que cette modification est telle 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;

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

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

La B.D.U. s'abstient.