

Séance du 19 février 2020 / Zitting van 19 februari 2020

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) - Demande de permis d'environnement n° PE-9599-2015
Situation : Rue des Astronomes 38
Demandeur : Association des Co-proprétaires « RESIDENCES DA VINCI I ET II » c/o IGB sa
(exploitation d'un parking couvert)

NOUVELLE PROCEDURE

- 2) 024/20 - Demande de permis d'urbanisme n° 16-44920-2019
Situation : Rue des Cottages 114
Demandeur : Madame Eva HEIDER
(rénover et agrandir un rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale)
- 3) 020/20 - Demande de permis d'urbanisme n° 16-44908-2019
Situation : Avenue de Messidor 336 - avenue Winston Churchill 75
Demandeur : ACP MESSIDOR 336 Co-propriété - SA GGG REAL ESTATE -
Monsieur Jimmy PLASSCHAERT
(changer l'affectation d'un ancien logement de concierge au rez-de-chaussée en bureau)
- 4) 023/20 - Demande de permis d'urbanisme n° 16-44965-2019
Situation : Avenue du Gui 28
Demandeur : Monsieur Olivier DWEK
(rénover et étendre une maison unifamiliale, aménager une piscine et ses abords)
- 5) 021/20 - Demande de permis d'urbanisme n° 16-44951-2019
Situation : Vieille rue du Moulin 16
Demandeur : M. et Mme Anthony DE WALQUE et Isabelle WAGEMANS
(agrandir et rénover une maison unifamiliale existante)
- 6) 022/20 - Demande de permis d'urbanisme n° 16-44891-2019
Situation : Avenue du Silence 44
Demandeur : KLINICARE SHOP & BUILDING sprl - M. Michaël COTTON
(rassembler 2 RDC commerciaux, transformer les annexes arrières et installer un cabinet de consultation médicale)
- 7) 019/20 - Demande de permis d'urbanisme n° 16-44916-2019
Situation : Place de Saint-Job (au coin) devant l'église près de la station Villo
Demandeur : Madame Susan NICHOLS
(poser une panneau informatif et d'annonces)

Uniquement pour avis de la CC :

- 8) - Demande de permis d'urbanisme n° 16-45079-2019
Situation : Rue Edith Cavell 27
Demandeur : BELGIAN POSTERS S.A. - Madame Marie-Laure VANHAMME
(renouveler le PU 16-41425-2013 pour le remplacement, sur le bien communal, du panneau publicitaire existant par un dispositif statique réduit à 8 mètres carrés, à 50cm de la limite du pignon)

-
- 9) 026/20 - Demande de permis d'urbanisme n° 16-44948-2019
Situation : Avenue Bonaparte 66
Demandeur : Monsieur et Madame Benoit LEMAL et Florence JAUMAIN
(étendre et rénover une maison unifamiliale existante)

- 10) 025/20 - Demande de permis d'urbanisme n° 16-45024-2019
Situation : Chaussée d'Alseberg 965
Demandeur : Monsieur et Madame Thibaut SOUPART et Charlène BAWIN et
CATIMO S.P.R.L.
(aménagement 2 emplacements de parking en intérieur d'îlot)
- 11) 028/20 - Demande de permis d'urbanisme n° 16-44153-2018 (art. 177)
Situation : Avenue Bel-Air 91
Demandeur : BEPS S.P.R.L. - Madame Pascale HERTAY
(Permis Ecole : transformation d'une habitation en locaux scolaires et conciergerie)
- 12) 027/20 - Demande de permis d'urbanisme n° 16-44850-2019 – (art. 177)
Situation : Dieweg 69 - Chaussée de Saint-Job 294
Demandeur : EPSYLON A.S.B.L. - Monsieur Eric DEBERSAQUES
(régulariser les modifications : nivellement du terrain de football; placement
d'un revêtement synthétique; pose des poteaux d'éclairage; modification des abords;
implantation des parkings auto et vélos; abattage et re-plantation des arbres)

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service Environnement
Commission de concertation
Séance du 19/02/2020
Objet n°01
Dossier PE-9599-2015

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-9599-2015
Situation	Rue des Astronomes 38 - 40
Demandeur	ACP Da Vinci I et II, rue des Astronomes 38-40 à 1180 Bruxelles
Objet	Exploitation d'un parking couvert
P.R.A.S.	zones d'habitation
Enquête publique	Du 13/01/2020 au 27/01/2020inclus
Motifs	permis d'environnement sans certificat préalable

Nombre de réactions de l'enquête publique :

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

Considérant que :

- Il s'agit de la régularisation d'un immeuble d'habitation comportant un parking couvert;
- Le site n'a jamais fait l'objet de plainte;
- L'avis du SIAMU comporte 6 remarques;
- L'installation électrique n'est pas conforme;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Se mettre en conformité par rapport aux remarques du SIAMU;
- Mettre l'installation électrique en conformité.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/02/2020
objet n° 02

Dossier 16-44920-2019 - Enquête n° 024/20

Demandeur : Madame Eva Heider

Situation : Rue des Cottages 114

Objet : rénover et agrandir un rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44920-2019 introduite, en date du 19/09/2019, par Madame Eva Heider;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et agrandir un rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale sur le bien sis Rue des Cottages 114;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite 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 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde", en ce que la nouvelle annexe dépasse le profil de construction le moins profond de plus de 3m;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2020 au 06/02/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

19/09/2019 : dépôt de la demande;

28/10/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

25/11/2019 : deuxième accusé de réception d'un dossier incomplet

21/10/2019 et 28/11/2019: réception des compléments;

10/01/2020: accusé de réception d'un dossier complet :

23/01/2020 au 06/02/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/02/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de maisons unifamiliales ou d'immeubles à appartements avec des gabarits variables entre le R+1+Toiture à versants et le R+3+Toiture plate;
- Les intérieurs d'îlots autour de la parcelle concernée par la demande sont constitués de zones profondes et étroites de cours et jardin très verts;
- La maison concernée par la demande, présente un gabarit R+2+Toiture mixte, plate et à versants;
- Elle a subi plusieurs modifications, dont une extension au 1er étage en façade arrière, afin de créer une chambre supplémentaire, suite à l'octroi du permis n° 16-34030-1999;
- La maison mitoyenne de gauche (n°116) présente un gabarit de R+2+Toiture mixte plate et à versants. Elle est de même hauteur mais plus profonde et comporte également une annexe en façade arrière, plus profonde que la verrière;

- La maison mitoyenne de droite (n°112) est plus haute avec un gabarit R+2+Toiture à versants. Elle est de même profondeur, comporte une annexe également au niveau du rez-de-chaussée et 1er étage mais qui reste moins profonde;
- La parcelle est longue et étroite, largement verdurisée;

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

- La démolition de la véranda;
- La construction d'une nouvelle annexe au rez-de-chaussée, en briques de couleur rouge, menuiseries en aluminium laqué de teinte gris foncé et toiture verrière en pente;

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

- Le programme prévoit l'agrandissement du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale existante afin d'agrandir les espaces de vie et créer une cuisine ouverte sur le jardin;

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

- en matière de programme :
 - la maison conserve un programme de maison unifamilial avec 4 chambres;
 - les modifications ne concernent que le rez-de-chaussée :
 - un bureau est aménagé à la place de l'ancienne cuisine, en façade avant;
 - la salle-à-manger est positionnée au niveau de la pièce centrale;
 - le salon est ouvert sur le nouvel espace cuisine et salle-à-manger;
 - ce nouvel espace donne accès au jardin;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la nouvelle annexe présente une dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur;
 - les toitures plates restent inaccessibles;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet ne prévoit aucune modification des extérieurs et la parcelle reste largement verdurisée;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - l'actuelle façade arrière est en cimentage gris et menuiseries de ton blanc, la nouvelle annexe est prévue en briques de ton rouge avec menuiseries de teinte anthracite;
 - la nouvelle annexe, améliore une situation ancienne de verrière vétuste qui avait déjà été pérennisée en 1999;
 - cependant, il pourrait y avoir une harmonie des tonalités et des matériaux au niveau de la façade arrière;

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - L'annexe s'aligne sur le profil de construction de droite, le plus profond et dépasse le profil de construction le moins profond de 3.37m;
 - Considérant l'orientation des parcelles, au Nord, le dépassement d'une trentaine de centimètre le profil de construction le moins profond, n'est pas susceptible d'induire quelque nuisance que ce soit en matière de perte d'ensoleillement;
 - D'autant plus que la pente projetée de la toiture de cette annexe, maintient une hauteur minimale, limitant tout impact de perte de vue pour le voisinage;
 - Dès lors, que cette dérogation est minime est limitée au rez-de-chaussée, elle peut être envisagée;

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme.

La dérogation au RRU, article n°4, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/02/2020
objet n° 03

Dossier 16-44908-2019 - Enquête n° 020/20

Demandeur : ACP Messidor 336 - SA GGG Real Estate – M. Jimmy Plasschaert

Situation : Avenue de Messidor 336 - Avenue Winston Churchill 75

Objet : changer l'affectation d'un ancien logement de concierge au rez-de-chaussée en bureau pour profession libérale ou entreprise de services intellectuels

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44908-2019 introduit, par la ACP Messidor 336 – SA GGG Real Estate c/o Monsieur Jimmy Plasschaert;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à changer l'affectation d'un ancien logement de concierge au rez-de-chaussée en bureau pour profession libérale ou entreprise de services intellectuels sur le bien sis avenue de Messidor 336 -avenue Winston Churchill 75;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) 19bis - Avenue Winston Churchill - AR du 06/05/1983 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de suppression d'un logement;
- application de l'article 1.1 du PPAS n°19 bis, date, portant sur les activités du rez-de-chaussée;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2020 au 06/02/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

13/09/2019 : dépôt de la demande;

15/10/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

26/11/2019 : réception des compléments;

08/01/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU dans le cadre de la procédure;

23/01/2020 au 06/02/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/02/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est bâti en ordre continu, essentiellement d'immeubles à appartements multiples;
- L'immeuble n°75 avenue Churchill sur lequel porte la demande comprend au rez-de-chaussée une ancienne conciergerie située sur l'angle de l'immeuble formé entre les avenues Winston Churchill et avenue de Messidor;

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

- Le changement d'affectation de la conciergerie en bureaux;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête : application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :

- le prescrit précise « 3° l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de services intellectuels peut s'inscrire au sein d'un immeuble de logement moyennant que la superficie de plancher affecté à ces activités soit limitée pour l'ensemble à 15% de la superficie de plancher et localisée par priorité au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage »;
- l'ancienne conciergerie, objet de la demande se situe au rez-de-chaussée. Il n'y a pas d'autres logements au rez-de-chaussée. La circulation est importante à cet angle d'îlot constituant une des sorties du rondpoint Churchill et l'aménagement de bureaux pour profession libérale est donc plus judicieux que du logement à cet emplacement;
- Il y a lieu de se conformer au prescrit et d'aménager des bureaux destinés à accueillir une profession libérale ou une entreprise de services intellectuels.
- la Casba (UCC-11) permet l'aménagement de bureaux dans cette zone;

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

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation pour l'application de l'art 1.1 du PPAS 19bis (Churchill): compatibilité d'activités de commerce, d'artisanat ou de services avec le logement :

1.1. Destination

Les constructions sont à usage résidentiel. Exceptionnellement les constructions à front de l'avenue Winston Churchill et l'av. Brugmann peuvent contenir des activités commerciales et artisanales ou des services pour autant que ces activités soient diurnes, non bruyantes, non polluantes et donc compatibles avec l'habitation. La compatibilité de ces activités ou services avec l'habitation ne peut être décidée qu'après avis de la Commission de Concertation compétente. L'affectation mixte est limitée aux deux premiers niveaux, soit le rez-de-chaussée et le premier étage. Les niveaux supérieurs étant exclusivement réservés à l'habitation.

- Le changement d'affectation ne porte pas préjudice à la fonction principale de l'immeuble et peut donc s'envisager;

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/02/2020
objet n° 04

Dossier 16-44965-2019 - Enquête n° 023/20

Demandeur : Monsieur Olivier Dwek

Situation : Avenue du Gui 28

Objet : rénover et étendre une maison unifamiliale, aménager une piscine et ses abords

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44965-2019 introduite en date du 22/10/2019 par Monsieur Olivier Dwek;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et étendre une maison unifamiliale, aménager une piscine et ses abords sur le bien sis Avenue du Gui 28;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48bis&ter - Quartier Sud-Est - AGRBC du 10/06/1993 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'un avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol : article 1.3;
- application de l'article. 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2020 au 06/02/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier résidentiel dans lequel se situe la demande est composé de villa 4 façades ou de petits immeubles à appartements sur des parcelles plantées,
- La maison existante sur laquelle porte la demande, due à l'architecte Delville (PU 8829 de 1935) est de style Art déco et de gabarit R+1,
- Elle est implantée en recul de ± 20 mètres, de sorte que la façade arrière de la villa est située à 40 m de profondeur par rapport à l'alignement,
- La zone de recul est en pente ascendante vers la maison et est plantée,
- Le garage est implanté contre la façade latérale de gauche,
- Le jardin est orienté à l'Est,
- Elle a fait l'objet d'un permis d'urbanisme (PU n°16-40812-2012) en 2012 qui portaient principalement sur les travaux suivants :
 - l'extension des caves,
 - la suppression du garage latéral,
 - l'extension sur la gauche de la maison qui empiète partiellement sur la zone latérale,
 - l'extension arrière, qui empiète fortement sur la zone latérale de gauche,
 - la rehausse du 1^{er} étage arrière et de la toiture,
 - la modification de l'aspect architectural de la villa par la modification de la dimension et de la division des baies existantes,

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

- Le réaménagement des espaces en sous-sol suite à des impératifs techniques liés à la reprise en sous-œuvre des fondations existantes;
- La modification du niveau du sous-sol afin d'obtenir une hauteur sous plafond entre 2,88m et 3m;
- La création de baies de fenêtres en sous-sol et l'aménagement d'une « cour anglaise » arrondie;
- La construction d'une extension en façade latérale Sud;
- La création d'une baie en façade Est au 1^{er} étage;
- L'aménagement d'une piscine et de ses abords;

Considérant que le demandeur de permis a exprimé en séance que ces aménagements étaient pour partie réalisés (entre autres : gros-œuvre de l'extension sud, terrassement de la piscine et les caves) ;

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

- Le projet améliore l'habitabilité de la maison en lui offrant :
 - De l'éclairage naturel dans la cage d'escalier menant au sous-sol;
 - Un apport de lumière dans le hall d'entrée ne bénéficiant qu'une ouverture sur le Nord de par la nouvelle baie prévue au 1^{er} étage (élévation est);

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

en matière de programme :

- Le projet prévoit une habitation unifamiliale;
- Le Rapport P/S est de 0.24;
- Le projet est donc conforme au PPAS sur ce point;

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

- Le projet prévoit une diminution de la surface construite en sous-sol et offre par conséquent plus de superficie perméable dans cette zone;
- Le projet prévoit de créer des baies donnant dans le sous-sol et de modifier le profil du terrain en conséquence : il est prévu de créer un talus naturel ne nécessitant pas de mise en place de murs de soutènement, ni de modification de terrain le long de la limite de propriété et peut donc s'envisager ;
- L'aménagement d'une piscine au sein d'un vaste jardin peut s'envisager;
- Celle-ci ne nécessite aucun abattage d'arbres et son implantation suit les aménagements minéraux existants en préservant les plantations existantes;

en matière de conformité au Règlement Communal d'urbanisme lié à la gestion de l'eau de la piscine :

- Seul le dispositif de back-wash de la piscine peut être raccordé à l'égout public, soit en transitant par l'ouvrage de temporisation, soit sans passer par celui-ci mais via une conduite disposant d'un diamètre autorisant un débit de maximum 8 litres par seconde;
- Une éventuelle vidange complète de la piscine ne peut être réalisée que par un vidangeur agréé.
- Les eaux de piscine, qu'elles proviennent d'un back-wash ou d'une vidange complète ne peuvent en aucun cas être infiltrées dans le sol, déversées en voirie ou dans des eaux de surface (maillages bleu et bleu+);

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

En ce qui concerne le motif d'enquête article 1.3 implantation au PPAS :

- Bien que la nouvelle extension (dont le gros-oeuvre a déjà été réalisé de manière illicite) en façade sud respecte le recul latéral de 5m par rapport aux limites parcellaires, la hauteur de l'extension déroge quant à elle à la formule L=H.
- Bien que cette dérogation soit limitée, celle-ci ne peut s'envisager car le volume proposé dépasse du plan de la façade d'origine de cette maison art-déco et ne s'intègre dès lors pas à la conception du bâtiment original;

En ce qui concerne le motif d'enquête article 1.3 Occupation du sol au PPAS :

- Considérant que la nouvelle extension ne peut s'envisager pour des raisons patrimoniales;

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

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation pour l'application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire) :

- La maison a été construite en 1935 dans un style moderniste et est reprise à l'inventaire du patrimoine Bruxellois;

- Les modifications projetées en façade arrière dans la partie neuve ayant fait l'objet d'une autorisation(Pemis d'Urbanisme n°16-40812-2012)peuvent s'envisager :
 - Le châssis du salon TV prend une forme courbe afin de mieux s'intégrer à l'esthétique de la villa;
 - Les chassis au 1ier étage s'implantent en recul par rapport à la façade de manière à pouvoir bénéficier d'un balcon depuis la chambre tout en conservant l'esprit et les colonnes prévues initialement;
- La nouvelle extension en façade latérale sud ne peut par contre pas s'envisager. En effet :
 - celle-ci rompt avec l'architecture simple et épurée de cet immeuble;
 - celle-ci dénature l'élégante ligne de fuite de la corniche qui est fortement visible depuis l'espace public;

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

- démolir l'extension en façade latérale sud et restituer la façade d'origine;
- se conformer au Règlement Communal en matière de gestion des eaux pour la piscine;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que l'extension latérale et le respect du RCU;
- de supprimer les dérogations à l'article 1.3 du PPAS;

Considérant que cette modification est telle / ces modifications sont telles que l'article 191 §4 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, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Considérant qu'en ce qui concerne la cessation de l'infraction :

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent :

- avoir débuté dans un délai de 2 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 4 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/02/2020
objet n° 05

Dossier 16-44951-2019 - Enquête n° 021/20

Demandeur : Monsieur Anthony de Walque

Situation : Vieille rue du Moulin 16

Objet : agrandir et rénover une maison unifamiliale existante

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44951-2019 introduite, en date du 16/10/2019, par Monsieur Anthony de Walque;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à agrandir et rénover une maison unifamiliale existante sur le bien sis Vieille rue du Moulin 16;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°9 - Quartier Wansijn (A.R. 20/05/1954) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

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

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

- application de l'article 126§11, 1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°1.b – Gabarit et esthétique qui prescrit "Aucune saillie sur l'alignement des façades postérieures n'est tolérée", en ce que la terrasse telle que créée constitue une saillie;
 - non-respect de l'article n°1.e – Hauteur maximum qui prescrit "Les toitures seront à versants et couverts de tuiles rouges, à l'exclusion de tous autres matériaux", en ce que les lucarnes sont couvertes de zinc prépatiné de ton anthracite;
 - non-respect de l'article n°1.f – Matériaux extérieurs qui prescrit "Pour les façades postérieures : les enduits et crépis sont interdits", en ce que la façade postérieure est enduite;
- application de l'article 126§11, 2° du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur du Titre I du RRU qui prescrit "lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que la construction du volume de la terrasse dépasse la profondeur des biens mitoyens;
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur du Titre I du RRU qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës", en ce que la rehausse de la toiture induit un dépassement des profils de toiture des biens mitoyens;

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'un avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

- application de l'article 237§1er du CoBAT demande portant sur un bien situé zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2020 au 06/02/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

16/10/2019 : dépôt de la demande;

19/11/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

03/01/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure : la CRMS;

23/01/2020 au 06/02/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/02/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 03/01/2020 et sera rendu en cours de procédure;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de maisons unifamiliales et d'immeubles à appartements de gabarits variant entre le R+2+Toiture à versants et le R+3+Toiture plate;
- Dans le tronçon de la Vieille rue du Moulin compris entre l'avenue Hoche et l'avenue Dolez, les maisons unifamiliales sont en ordre fermé du côté pair de la rue et en recul par rapport à la voirie et en ordre ouvert du côté impair et de gabarits R+2+Toiture à versants;
- Les façades postérieures sont alignées, tel que le prévoit le PPAS n°9, sauf pour le n°10 et le n°12 qui disposent des vérandas non règlementaires dans leur situation de fait;
- La maison n°16 sur laquelle porte la demande est bâtie en recul en mitoyenneté, suite à l'octroi du permis n° 16-23262-1963;
- Sa toiture et ses façades sont alignées aux maisons mitoyennes;
- Les façades sont en briques de teinte brun, à l'instar des maisons voisines;
- Le rez-de-chaussée est occupé par le garage et des locaux techniques, ainsi qu'une sortie vers une terrasse avec escalier qui mène vers le niveau du jardin situé plus haut. Le rez-de-jardin reprend tous les espaces de vie, ainsi qu'un accès vers un passage avec escalier reliant le niveau du jardin situé plus bas. Le 1^{er} étage comporte les espaces de nuit avec 3 chambres. Les combles servent de grenier;
- En situation existante de fait, la façade arrière est légèrement différente et les combles ont été aménagés avec une chambre avec dressing et salle-de-douche;
- Le jardin est largement verdurisé et planté;
- La maison unifamiliale de droite (n°18), a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme afin de modifier les rez-de-jardin et rez-de-chaussée ;
- La maison unifamiliale de gauche (n°14) comporte le même gabarit et typologie et ne comporte aucune annexe en façade arrière;

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

- L'isolation par l'extérieur de la façade arrière avec enduit sur isolant de teinte claire;
- L'isolation par l'extérieur de la toiture;
- L'isolation par l'intérieur de la façade avant;
- La modification des baies en façade arrière avec alignement des linteaux et des allèges;
- La création d'une nouvelle terrasse au niveau du bel-étage, d'une profondeur de 4,28m (hors marches vers le jardin) et d'une largeur de 3,24m avec recul par rapport aux mitoyens de droite et de gauche, d'1,90m;
- Le réaménagement intérieur avec modifications structurelles;
- L'aménagement des combles avec création de deux lucarnes, en façade avant et en façade arrière, en zinc prépatiné de ton anthracite;
- La création d'une terrasse, comprise dans le plan de la toiture arrière;
- La pose d'une fenêtre de toit de type « VELUX » en façade avant;

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

- Le programme prévoit la rénovation, le réaménagement et l'extension d'une maison unifamiliale existante;
- Le plan de la situation projetée, prévoit, au rez-de-chaussée, l'aménagement d'un petit bureau privatif, avec une meilleure accessibilité à la terrasse, l'agrandissement et l'ouverture des pièces de vie sur une nouvelle terrasse de large dimension et plus ouverte sur le jardin et l'aménagement des combles pour un espace parental;

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

- en matière de programme :
 - la maison conserve un programme de maison unifamiliale;

- le réaménagement des espaces, permet une meilleure circulation et une meilleure habitabilité, à l'instar des modifications structurelles;
- l'aménagement des combles pour un espace parental, est envisageable considérant les hauteurs disponibles, d'autant plus la création de la lucarne en façade arrière;
- cet aménagement permet également une meilleure disposition pour l'étage dédié aux enfants;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les lucarnes sont conformes aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteur et de largeur;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le solde la parcelle et la zone de recul, restent inchangés et conformes aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme et du PPAS;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage pour un véhicule est maintenu en l'état;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - hormis l'ajout d'une lucarne, la façade avant reste inchangée et conserve ses menuiseries en bois de ton blanc;
 - afin de maintenir une harmonie, les menuiseries des châssis au niveau des lucarnes doivent se faire dans les mêmes tonalités;
 - considérant l'ensemble des façades postérieure qui ont maintenu une tonalité blanche pour les menuiseries et les perspectives depuis le site classé du Plateau Avijl, le remplacement des menuiseries doit se faire dans les mêmes tonalités;

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et dérogation à l'article I.b (gabarit et esthétique) du PPAS
 - considérant la hauteur et la profondeur de la nouvelle terrasse créée, celle-ci déroge autant du point de vue de l'article I.b du PPAS qu'au Règlement Régional d'Urbanisme concernant la profondeur;
 - en effet, un recul d'1,90m ne suffit pas à minimiser la dérogation et une telle profondeur permet un aménagement de terrasse usuelle, en hauteur induisant un impact significatif sur le voisinage;
 - dans la situation existante, afin de permettre la disposition de la terrasse inférieure, seul un passage a été autorisé dans le permis pour la construction de la maison, afin de rejoindre le niveau du jardin;
 - considérant les dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme, un tel dépassement, à une hauteur de plus de 70cm par rapport au niveau du jardin, ne peut être envisagée;
 - considérant également la volonté du PPAS de maintenir les plans des façades avant et postérieures alignées, un tel volume, permettant une telle occupation, ne peut être accepté;
 - il y a lieu de maintenir une éventuelle terrasse au droit des murs œillères existants et aménager le solde de la terrasse au niveau du jardin, tout en maintenant le passage tel qu'existant;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - considérant la nécessité d'améliorer les performances énergétiques, une isolation de la toiture peut être envisagée;
 - considérant également que la toiture existante sera remplacée par des tuiles rouges identiques et conformes au PPAS et que le dépassement en hauteur sera à peine perceptible depuis la voirie publique, ce dépassement peut être envisagé;
- application de l'art. 126§11, 1° du CoBAT (dérogation à un ppas)
 - article I.e:
 - considérant que des lucarnes en façade avant et arrière peuvent être envisagées, au regard d'autres maisons voisines en comportant, celles-ci ne doivent, cependant pas constituer un élément marqué par un matériau non conforme et une tonalité foncée;
 - un bardage en bois, de teinte similaire à la toiture, tel qu'existant en façade avant de la maison mitoyenne de droite, peut être envisagé;
 - article I.f :
 - considérant la volonté du PPAS de maintenir le caractère des façades postérieures en briques, et considérant l'ensemble des maisons mitoyennes et voisines, l'enduisage de la façade ne peut être envisagé;

- dès lors, suite à l'isolation, un parement en brique doit être restitué;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation :
 - Considérant que l'ensemble des maisons mitoyennes, fait partie de la perspective du site classé du Plateau Avijl, cet ensemble doit maintenir les caractéristiques propres à la volonté du PPAS et maintenir le parement en brique et l'harmonie au niveau des matériaux et tonalités;

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

- Renoncer à la terrasse au niveau du séjour, un balcon au droit des murs œillères peut être proposé et maintenir le passage existant ou proposer un nouveau passage vers une éventuelle terrasse au niveau du jardin ;
- Proposer un matériau perméable au niveau de l'éventuelle terrasse proposée au niveau du jardin ;
- Proposer un parement en briques (briquette), suite à l'isolation de la façade arrière;
- Proposer un revêtement de lucarnes dont la tonalité est en harmonie avec la toiture;
- Conserver l'harmonie des menuiseries en façade avant et en façade arrière et privilégier la tonalité blanche;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de dimensions de terrasse, de tonalité de menuiseries et de parements en façade arrière;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les lucarnes doit proposer un matériau plus cohérent avec l'environnement et les menuiseries s'y harmoniser;
- de supprimer l'ensemble des dérogations au PPAS de la demande telle qu'introduite en ce que le parement en façade arrière doit être restitué en brique, en ce que les matériaux proposés en toiture doivent respecter les dispositions du PPAS et en ce que le volume de la terrasse doit être supprimé ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application;

Considérant, dès lors que si l'ensemble des conditions est respecté, les dérogations au PPAS sont supprimées ;

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, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent 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 les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle 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 Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

La dérogation au RRU, article n°6, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/02/2020
objet n° 06

Dossier 16-44891-2019 - Enquête n° 022/2020

Demandeur : S.P.R.L. KLINICARE SHOP & BUILDING c/o Monsieur Mickael Cotton

Situation : Avenue du Silence 44 - 46

Objet : rassembler 2 RDC commerciaux, transformer les annexes arrières et installer un cabinet de consultation médicale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44891-2019 introduite en date du 03/09/2019 par la S.P.R.L. KLINICARE SHOP & BUILDING c/o Monsieur Mickael Cotton;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rassembler 2 RDC commerciaux, transformer les annexes arrières et installer un cabinet de consultation médicale sur le bien sis avenue du Silence 44 - 46;

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

Considérant qu'en ce qui concerne le repérage Règlement Régional d'Urbanisme – publicité :

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

Considérant que la demande est régie par l'article 36 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et se conforme au RRU

Considérant, en ce qui concerne le règlement communal d'urbanisme (RCU) relatif à l'embellissement des noyaux commerciaux et aux enseignes publicitaires, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011 :

Que la demande est régie par l'article 24 et se conforme au RCU;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification partielle d'un logement;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "§ 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ", en ce que la nouvelle extension s'inscrit sur toute la profondeur du terrain et dépasse le profil des deux voisins et en ce que la serre dépasse largement la profondeur autorisée ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2020 au 06/02/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

03/09/2019 : dépôt de la demande;

15/10/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

27/11/2019: réception des compléments;

09/01/2020 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

23/01/2020 au 06/02/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/02/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 18/02/2020 et devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte en affectations de logement, commerce, entreprise;
- Dans ce quartier, l'avenue est bâtie de maisons unifamiliales et de petits immeubles de rapport en ordre fermé et implantés à l'alignement;
- Les parcelles faisant l'objet de la demande accueillent en situation existante de droit :
 - au n°44 une maison unifamiliale de gabarit R+1+toiture à versants comprenant un magasin au rez-de-chaussée en partie avant, les pièces de vie étant situées en partie arrière;
 - au n° 46 un bâtiment de gabarit R comprenant un grand magasin/entrepôt;
- De nombreuses annexes ont été construites en façade arrière avec autorisation;
- Le jardin est fortement imperméabilisé;
- En situation existante de fait, le logement occupe déjà les étages de la maison et son accès se fait via le commerce;
- La mise en place de 3 enseignes;

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

- L'unification des deux rez-de-chaussée commerciaux;
- L'aménagement d'un cabinet médical en lieu et place des pièces de vie du logement;
- La mise en conformité de la suppression des pièces de vie du logement au rez-de-chaussée et leur aménagement au 1^{ier} étage;
- La suppression des annexes vétustes situées en façade arrière du n°44;
- La reconstruction d'une annexe en lieu et place des anciennes;

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

- en matière de programme :
 - le programme est complexe et demande à être davantage rationalisé. En effet, les deux rez-de-chaussée commerciaux sont réunis afin de constituer un commerce permettant de répondre aux besoins du demandeur, cependant celui-ci doit être traversé afin de donner accès au cabinet médical, à l'espace dédié aux prises de sang et au logement;
 - Il y a lieu de scinder davantage les différentes fonctions et de prévoir un accès séparé pour le logement;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin est fortement imperméabilisé, ce qui ne peut s'envisager;
 - en effet, il y a lieu de supprimer toutes les zones recouvertes de béton, de limiter les zones imperméables;
 - il y a lieu d'améliorer les qualités paysagères de cet intérieur d'îlot et de proposer la plantation d'arbres à hautes tiges;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les enseignes proposées répondent aux prescrits du Règlement Régional d'Urbanisme et au Règlement Communal d'Urbanisme;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :

- La suppression des annexes vétustes le long de la mitoyenneté de gauche est une démarche à encourager;
- Cependant, la reconstruction de celles-ci par un volume encore plus important au sein de cette parcelle déjà fortement imperméabilisée ne peut pas s'envisager;
- En effet, la serre a été agrandie sans autorisation et couvre déjà une grande surface au sein de ces parcelles; Le maintien de celle-ci peut s'envisager pour les besoins du commerce et pour autant que les annexes du côté gauche ne soient pas conservées;
- il y a lieu d'améliorer les qualités paysagères en intérieur d'îlot et d'offrir d'avantage de pleine terre;
- La dérogation pour la serre est donc acceptée mais est refusée pour l'extension prévue le long de la mitoyenneté de gauche;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification partielle d'un logement :

- Le logement est conservé aux étages;

- La modification partielle d'un logement peut être autorisée afin de permettre l'installation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public, ce qui est le cas en l'espèce;

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

- scinder les différentes fonctions ;
- prévoir un accès séparé pour le logement (=accès depuis l'espace public sans devoir passer par le commerce) ;
- démolir les extensions vétustes le long de la mitoyenneté de gauche et ne pas réaliser la nouvelle extension;
- supprimer toutes les zones recouvertes de béton au sein du jardin et limiter les zones imperméables;
- proposer un aménagement de jardin et prévoir la plantation d'arbres à hautes tiges;

Considérant dès lors que si l'ensemble des conditions est respecté, la dérogation à l'article 4 pour l'extension prévue le long de la mitoyenneté de gauche est supprimée ;

Considérant que ces modifications ne sont pas accessoires et sont telles que l'article 191§5 du CoBAT est d'application et que la demande modifiée devra être soumise à de nouveaux actes d'instructions;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater la modification / les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée / les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui l'impose / 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 Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

La dérogation à l'article 4 du RRU pour la serre est octroyée aux motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/02/2020
objet n° 07

Dossier 16-44916-2019 - Enquête n° 019/20
Demandeur : Madame Susan Nichols
Situation : Place Saint-Job
Objet : poser un panneau informatif et d'annonces

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44916-2019 introduite, en date du 18/09/2019, par Madame Susan Nichols;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à poser un panneau informatif et d'annonces sur le bien sis Place Saint-Job (parvis);

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°56 - Quartier Saint-Job - Carloo (A.R. 08/02/1989) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant qu'en ce qui concerne le repérage Règlement Régional d'Urbanisme – publicité :

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

Considérant que la demande est régie par l'article 31 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et y déroge;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°II.8.2.1 qui prescrit "la surface des dispositifs publicitaires et enseignes indépendants des immeubles, est limitée à 2m² dans les zones d'équipement d'intérêt collectif", en ce que la surface cumulée du module dépasse 3m²;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°31 – dispositifs publicitaires n'ayant pas de fonction première d'utilité publique du Titre VI du RRU qui prescrit "ils ne sont autorisés qu'en zone élargie ou dans une zone commerciale située en zone générale", en ce que le panneau est situé en zone INTERDITE;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2020 au 06/02/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

18/09/2019 : dépôt de la demande;

25/11/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

21/11/2019: réception des compléments;

31/12/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

23/01/2020 au 06/02/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/02/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité et sera rendu en cours de procédure;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel s'implante la demande, qui s'organise autour de la place de Saint-Job, comporte encore une structure villageoise d'habitat en ordre continu et semi-continu aux parcelles étroites;
- Ce quartier représente également une mixité fonctionnelle avec des affectations de logement, de commerce et d'équipement;
- La place Saint-Job y représente un noyau commercial actif et le bâti environnant est dense;
- L'emplacement prévu pour les panneaux est au niveau du parvis de l'Eglise de Saint-Job et à proximité de l'aubette de tram classée ainsi que de la station Villo;

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

- Le programme prévoit le placement d'une structure comportant un panneau d'affichage sur la voie publique devant l'église de Saint-Job, et ce afin de communiquer sur les projets dans le quartier et à l'initiative d'une association momentanée, Quartier Durable Citoyen Saint-Job;
- Les dimensions du dispositif sont de 2,160m de haut sur 1,30m de large et il comporte diverses sections de panneau;

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

- Considérant que ce dispositif est assimilé à de la publicité, au regard de la définition du Règlement Régional d'Urbanisme, à savoir, inscription, forme ou image destinée à informer le public ou attirer son attention, en ce compris le dispositif qui la supporte ;
- Le dispositif publicitaire est placé sur le parvis de l'Eglise de Saint-Job, à l'inventaire et à proximité de l'Aubette de tram classée;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête, application de l'art. 126§11, 1° du COBAT (dérogation à un ppas) et dérogation à l'art.31 du titre VI du RRU (publicité en espace public et n'ayant pas de fonction première d'utilité) :
 - Considérant que la zone du PRAS pour la publicité est en zone INTERDITE, qu'il est situé à proximité, suivant l'article 4§1, 1°&2° du Titre VI du RRU, à moins de 20m d'un bien classé et d'un bien à l'inventaire et que ce panneau ne relève pas des exceptions prévues par l'article 4 §2 et §3 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - Considérant également les dimensions, principalement en hauteur de plus de 2m et que ce dispositif est susceptible de nuire à la visibilité autant de l'Eglise de Saint-Job que de l'aubette de tram classée;
 - Considérant que le PPAS n'autorise pas une telle dimension (3m²) pour un panneau publicitaire, et ce quel que soit la zone ;

Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux et que pour ce faire, il y a lieu de proposer une position alternative, hors du PPAS, qui réponde en tout point aux dispositions du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme, par exemple, au niveau du pont de Saint-Job ;

Avis DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/02/2020
objet n° 08

Dossier 16-45079-2019

Demandeur : S.A. BELGIAN POSTERS c/o Madame Marie Laure Vanhamme

Situation : Rue Edith Cavell 27-29

Objet : Renouveler le PU n°16-41425-2013 pour le remplacement, sur le bien communal, du panneau publicitaire existant par un dispositif statique réduit à 8 mètres carrés, à 50cm de la limite du pignon

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45079-2019 introduite, en date du 20/12/2019, par la S.A. BELGIAN POSTERS c/o Madame Marie Laure Vanhamme;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à Renouveler le PU 16-41425-2013 pour le remplacement, sur le bien communal, du panneau publicitaire existant par un dispositif statique réduit à 8 mètres carrés, à 50cm de la limite du pignon (voir annexe I) sur le bien sis rue Edith Cavell 27- 29;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public;

Considérant qu'en ce qui concerne le repérage Règlement Régional d'Urbanisme – publicité :

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité 1. - GENERALE;

Considérant que la demande est régie par l'article 12 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et s'y conforme;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

- application de l'article. 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

20/12/2019 : dépôt de la demande;

31/01/2020: accusé de réception d'un dossier complet

19/02/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte et comprend plusieurs équipements (Ecole, Hôpital) et est proche d'un quartier commerçant (rue Vanderkindere). La situation du quartier est en cours de mutation avec la reconversion de l'hôpital Edith Cavell en logements et commerces;
- Le bâtiment est situé à l'angle de la rue Edith Cavell et de la rue Marie Depage et est affecté à une antenne de l'ONE et à l'école communale (maternelle et primaire);
- La circulation sur ces deux rues est dense en heure de pointe;
- La façade aveugle est visible dans l'axe de la rue Edith Cavell et donne sur l'angle du futur projet de reconversion de l'hôpital;
- Un panneau publicitaire est actuellement installé sur le mur;
- Celui-ci a fait l'objet des permis suivants, répertoriés à la rue Edith Cavell :
- Permis d'urbanisme n°16-34160-1999 pour 2 panneaux de 15 m² (durée de 9 ans);
- Permis d'urbanisme n°16-34593-2000 pour 2 panneaux de 15 m² (durée de 6 ans);
- Permis d'urbanisme n°16-41425-2013 pour 1 panneau de 16,66 m² (durée de 6 ans);

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

- La demande consiste au remplacement d'un panneau publicitaire de dimension plus réduite que le précédent (8 m²);
- Il s'agit d'un panneau statique implanté à 50 cm de la limite de la façade aveugle;
- Ce panneau publicitaire est prévu non-lumineux;

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

- La demande de renouvellement de l'implantation d'un panneau publicitaire sur une façade aveugle d'un bien repris à l'inventaire du patrimoine architectural depuis 2016 est peu qualitatif au vu du contexte évolutif urbain dans lequel la façade s'inscrit. Cette façade aveugle bénéficie d'une position stratégique par rapport au recul dont elle bénéficie face au futur projet de reconversion de l'hôpital Edith Cavell. La reconversion de l'hôpital en logements engendrera, désormais, des vues des logements vers cette façade et donc, vers ce panneau publicitaire. L'ensemble présente des qualités architecturales et la façade accueillant ce panneau publicitaire se définit comme une façade et non pas à pignon dans la mesure où elle n'est pas en « attente » d'une construction. Il s'agit d'une façade en maçonnerie appareillée;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation :
- La façade aveugle ciblée par la demande fait partie d'un bien repris à l'inventaire du patrimoine architectural depuis 2016. Le contexte urbain dans lequel s'inscrit le bien est en pleine mutation. Cette façade bénéficie d'une position stratégique au croisement d'axes importants et dans l'axe du nouveau projet de logements (reconversion de l'hôpital Edith Cavell). De plus, cette façade bénéficie d'une visibilité importante au regard des dégagements qu'offrent la rue Edith Cavell et la rue Marie Depage. Le panneau nuit aux perspectives visuelles depuis ces axes majeurs et des futurs logements;
- Vu ce qui précède, la demande telle que présentée ne répond pas au bon aménagement des lieux car elle ne participe pas à une intégration harmonieuse et paysagère de cette façade;
- Cette façade ne constitue pas un élément résiduel mais il s'agit bien d'une façade signale qui annonce le bâtiment à la jonction de ces axes majeurs et qui exerce un impact important sur l'espace public. De plus, l'évolution du quartier tend vers l'affirmation de la fonction résidentielle ce que le projet déforce;

Avis DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux motifs émis ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/02/2020
objet n° 09

Dossier 16-44948-2019 - Enquête n° 026/20

Demandeur : Monsieur Benoit Lamal et Madame Florence Jaumain

Situation : Avenue Bonaparte 66

Objet : étendre et rénover une maison unifamiliale existante

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44948-2019 introduite, en date du 15/10/2019, par Monsieur Benoit Lamal et Madame Florence Jaumain;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à étendre et rénover une maison unifamiliale existante sur le bien sis avenue Bonaparte 66;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°7 - Domaine de l'Empereur Bonaparte (A.R. 13/12/1958) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°II.3 - Implantation qui prescrit "La profondeur maximum des bâtisses est fixée à 12m. Les bâtisses jumelées et groupées seront établies dans le même plan en façade principale et postérieure", en ce que l'annexe projetée dépasse du plan de la façade de la maison jumelée;
 - non-respect de l'article n°II.5 - Toiture qui prescrit "La toiture à versants inclinés à 30° minimum est imposée", en ce que l'annexe projetée comporte une toiture plate;
 - non-respect de l'article n°II.7 – Matériaux de parement des diverses façades qui prescrit "Les matériaux utilisés seront les suivants : les briques de parement, de tonalité rouge ou les pierres blanches et bleues (naturelles ou reconstituées) ainsi que le grès, les chaulages, enduits durs et crépis. Les constructions jumelées et groupées seront conçues et réalisées de manière à former un ensemble s'harmonisant complètement, tant au point de vue architectural que des couleurs", en ce que l'annexe projetée comporte un parement en briques de tonalité grises et que les menuiseries ne sont plus de la même teinte ni matériau que la maison jumelée;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2020 au 06/02/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

15/10/2019 : dépôt de la demande;

25/11/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

21/11/2019: réception des compléments;

31/12/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

23/01/2020 au 06/02/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/02/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 23/12/2019 et sera rendu en cours de procédure;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est constitué de maisons d'habitations jumelées ou implantées par petits groupes de 3 unités et régi par le PPAS n°7;
- La maison n°66 sur laquelle porte la demande est une maison d'about d'un ensemble de 3 maisons de type jumelées;
- L'ensemble des 3 maisons comporte en situation de droit, des menuiseries en bois de ton blanc et la maison concernée par la demande a remplacé les menuiseries par du PVC de ton gris en situation existante de fait;
- Les façades des trois maisons sont en briques peintes en blanc;
- Le jardin est situé un niveau plus haut que la chaussée, et celui-ci est largement planté, verdurisé et comporte plusieurs arbres à haute tiges;

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

- La construction d'une annexe au rez-de-jardin en brique grises, toiture plate lestée de graviers et menuiseries en PVC de ton gris foncé;
- La rehausse du mur mitoyen (n°68) d'environ 1,60m;
- L'agrandissement des baies du dernier niveau, en façade avant et avec pose d'un panneau plein entre deux baies;
- L'ajout de deux garde-corps pour ces fenêtres en acier thermo-laqué de ton gris foncé;
- Le remplacement du garde-corps du rez-de-jardin par un garde-corps plus haut;
- Les modifications intérieures avec modifications structurelles;
- La création d'une terrasse au niveau du jardin, de 3m de profondeur et sur toute la largeur de la façade arrière;

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

- Le programme prévoit l'agrandissement d'une maison unifamiliale existante, afin d'augmenter les espaces de vie situés au rez-de-jardin;
- La demande prévoit également le réaménagement des espaces au niveau des chambres, afin d'augmenter la surface de la chambrette;
- La demande porte également sur la mise en conformité des menuiseries en bois qui ont été remplacées par du PVC de teinte gris foncé;

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

- en matière de programme :
 - la maison conserve un programme de maison unifamiliale;
 - la chambrette, bien qu'agrandie, reste inférieure aux 9m² prescrits par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la nouvelle annexe dépasse le profil de construction de la maison jumelée mitoyenne de droite (n°68) d'environ 2,60m, se maintenant de ce fait, dans la limite autorisée par le Règlement Régional d'Urbanisme;
 - cependant au regard des prescriptions du PPAS, la forme de la toiture est dérogatoire;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la nouvelle annexe se trouve dans l'emprise de la couronne de l'un des arbres (moyenne tige) présent sur la parcelle;
 - la nouvelle terrasse au rez-de-jardin, proposant une profondeur de 3m, reste cohérente par rapport à la superficie disponible de la parcelle, qui peut être maintenue en surface perméable;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'habitation conserve le garage pour un véhicule;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la mise en conformité des menuiseries en PVC de ton gris, ne peut être envisagée en raison d'une situation qui ne permet pas de répondre à la volonté du PPAS de maintenir des ensembles harmonieux et cohérents au niveau des groupements de 3 maisons;

- Suivant le PPAS : « les constructions jumelées et groupées seront conçues et réalisées de manière à former un ensemble s'harmonisant complètement, tant au point de vue architectural que des couleurs » ;
- en effet, les autres maisons du groupement ont conservé les menuiseries de teinte blanche et en bois;
- les menuiseries au niveau des façades arrière et latérale, non visibles ou peu visibles depuis l'espace public, peuvent cependant être envisagées en PVC de teinte gris (entre clair et moyen) et la dérogation peut être accordée;
- considérant également les caractéristiques typologiques de cette façade, dans son ensemble avec les deux autres maisons du groupe, la modification du garde-corps, n'est pas envisageable, ni la modification des baies avec panneaux pleins;

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

- application de l'art. 126§11, 1° du COBAT (dérogation à un ppas) :
 - Article II.3 :
 - Considérant les petites maisons existantes, un agrandissement peut être envisagé;
 - Considérant également que le plan de la façade arrière, du corps principal de bâti, reste, quant à lui aligné à la maison mitoyenne, la dérogation peut être envisagée;
 - Article II.5 :
 - L'aménagement d'une toiture plate, permet de garantir une hauteur sous-plafond de qualité tout en limitant la rehausse à prévoir en mitoyenneté;
 - Considérant que cette toiture n'est pas visible depuis l'espace public, étant située à l'arrière de la maison;
 - D'autant plus que la toiture plate est lestée de graviers, afin de conserver une visibilité esthétique;
 - Dès lors, la dérogation est acceptable;
 - Article II.7 :
 - Le simple rappel des moellons de la façade avant ne peut justifier une dérogation au PPAS et d'autant plus qu'à part la tonalité, la volonté de rappel des moellons par de la brique de teinte grise est maladroite et inappropriée ;
 - Considérant également qu'un enduit sur isolant, est peu pérenne ;
 - Dès lors il y a lieu de proposer un revêtement cohérent avec la typologie des façades et du groupe de maisons, de type moellons ou schiste ;

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

- Proposer un parement en moellons ou en schiste au niveau de l'extension arrière ;
- Agrandir les baies modifiées en façade avant tout en minimisant le trumeau ;
- Renoncer à la modification du garde-corps, en façade avant;
- Restituer l'ensemble des menuiseries, des façades visibles depuis l'espace public, et bois de ton blanc y compris les deux nouvelles baies ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de matériaux et tonalités ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade doit conserver sa typologie ;
- de supprimer la dérogation à l'article II.7 du PPAS de la demande telle qu'introduite en ce que la typologie d'ensemble des maisons jumelées doit être maintenue;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 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, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent 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 les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;

- de modifier les formulaires en conséquence;

Considérant qu'en ce qui concerne la cessation de l'infraction ou la mise en conformité :

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent (menuiseries visibles depuis l'espace public) :

- avoir débuté dans un délai de 3 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 3 ans, à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Les dérogations au PPAS, article n°II.3 et II.5, sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/02/2020
objet n° 10

Dossier 16-45024-2019 - Enquête n° 025/20

Demandeur : M. Thibaut Soupart et Mme Charlène Bawin et la S.P.R.L. Catimo

Situation : Chaussée d'Alseberg 965

Objet : Aménager 2 emplacements de parking en intérieur d'îlot

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45024-2019 introduite, en date du 02/12/2019, par Monsieur Thibaut Soupart et Madame Charlène Bawin et la S.P.R.L. Catimo;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à Aménager 2 emplacements de parking en intérieur d'îlot sur le bien sis chaussée d'Alseberg 965;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite 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, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2020 au 06/02/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *il s'agit d'une régularisation de l'utilisation sans autorisation du terrain comme emplacement de stationnement;*
- *La parcelle donne accès à des immeubles sis en intérieur d'îlot pour lesquelles deux autorisations de stationnement ont été données par régularisation d'une occupation historique d'un atelier, ce qui ne permet pas de justifier les emplacements demandés qui sont une occupation illégale de l'espace dans un but de promotion immobilière;*
- *Les stationnements en intérieur d'îlot doivent rester une exception car leur usage n'est pas compatible avec un intérieur d'îlot qu'on souhaite plus calme, surtout pour des logements situés chaussée d'Alseberg qui subit un trafic automobile intense et un passage de tram et bus.*
- *Le stationnement en intérieur d'îlot pour un bien sis à rue avec la justification qu'il n'y a pas assez de places de stationnement à rue n'est pas acceptable. En effet, les aménagements à rue de la chaussée d'Alseberg ont pour but de soutenir une politique régionale d'amélioration des modes de mobilité doux et de promouvoir l'utilisation des transports en commun. Cet aménagement ne peut justifier que les places de parking supprimées à rue soient reportées en intérieur dans les îlots.*
- *Les plans remis ne permettent pas d'appréhender l'aménagement complet de la cour en intérieur d'îlot.*
- *La société CATIMO sprl est encore propriétaire d'un atelier dans ce même intérieur d'îlot et d'un autre appartement dans l'immeuble sis chaussée d'Alseberg. Au vu du saucissonnage des permis demandés, on ne peut que craindre que d'autres emplacements soient demandés ultérieurement rendant l'intérieur d'îlot surchargé et l'aménagement totalement incohérent. Au vu des nuisances que génèrent les stationnements et manoeuvres en intérieur d'îlots, il nous paraît important d'attirer votre attention sur le risque encouru et de vous demander d'en tenir compte dans votre décision.*
- *Un plan général de la cour en intérieur d'îlot comprenant l'ensemble des aménagements de la cour, de la servitude de passage et des emplacements de stationnement doit à minima être fourni afin d'appréhender la situation et visualiser les aménagements prévus dans leur ensemble. Les emplacements de stationnement demandés doivent être étudiés dans ce cadre. On peut par ailleurs s'interroger sur l'aménagement de la servitude de passage entre les emplacements de stationnement.*

- Si vous estimez qu'accorder des emplacements de parking soit conforme avec le bon aménagement des lieux, il vous est demandé de les limiter au maximum. Dans le temps, la verdurisation faisait partie intégrante de ce quartier en intérieur d'îlot. Celle-ci a progressivement disparue au profit de nouvelles constructions dotées de places de stationnement. Soutenir la réapparition et la réimplantation de la végétalisation en intérieur d'îlot dans un axe comme la chaussée d'alsemberg rendrait celle-ci plus attrayante, présente un avantage écologique et va de pair avec la sauvegarde de la convivialité et de l'environnement social.
- Au surplus, nous continuons à nous interroger sur les bonnes pratiques de CATIMO sprl. Un débarras dans lequel CATIMO entreposait des gravats et des déchets avait été érigé contre le mur mitoyen de notre jardin. les panneaux ont été fortement endommagés. Nous avons interrogé la commune sur la régularité de ce débarras craignant pour la salubrité. Il y a peu, CATIMO sprl a définitivement vidé celui-ci mais a remonté sans même nous consulter la palissade du débarras en question contre le mitoyen endommagé, condamnant une porte qui existait à cet endroit et qui nous permettait notamment dans une pratique de bon voisinage de sortir nos vélos. Serait-il possible de remédier à cette situation?

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

02/12/2019 : dépôt de la demande;

14/01/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

23/01/2020 au 06/02/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/02/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par :
 - un habitat en ordre continu le long de la chaussée d'Alseberg formé essentiellement d'immeubles mixtes comportant des commerces, des bureaux ou des activités productives au rez-de-chaussée et des logements aux étages;
 - des immeubles à affectation mixte en intérieur d'îlot et de gabarit moindre;
 - des immeubles reconvertis en logements en intérieur d'îlot;
 - Il en résulte un tissu densément bâti et mixte, au sein même des îlots;
- L'immeuble mitoyen n° 965 sur lequel porte la demande :
 - présente un gabarit de R+3+ 2 étages en recul (demande de permis d'urbanisme 16-44033-2018, classée sans suite à la demande du demandeur);
 - dispose d'une affectation de commerce sur la partie gauche du rez-de-chaussée, celle de droite étant occupée par l'entrée cochère vers l'intérieur de l'îlot et les deux ateliers/logements qui y sont implantés;
- L'aménagement de l'intérieur de la parcelle est principalement dévolu aux circulations automobiles et piétonnes, menant aux bâtiments arrières;
- L'atelier et le logement situés dans le bâtiment arrière ont été autorisés par le permis d'urbanisme n°16-35726-2002;
- Les deux emplacements de parking situés à l'avant plan de l'atelier et à l'usage des occupants de ce dernier et du logement dépendant ont été autorisés par le permis 16-44101-2018;

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

- Le programme vise la mise en conformité de deux emplacements de parking supplémentaires, à proximité du logement arrière;

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

- L'aménagement des 2 emplacements de stationnement précédemment autorisés est complémentaire à l'utilisation de l'atelier implanté en intérieur d'îlot;
- L'intérieur de l'îlot a fait l'objet de plusieurs projets de reconversion, dont le projet de création des logements voisin (gauche) ayant entraîné l'intrusion de la voiture en partie arrière;
- La maison arrière dispose également d'un emplacement de stationnement extérieur (permis d'urbanisme n°16-35450-2002);

Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité, le projet suscite 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) :
 - L'aménagement des 2 emplacements de stationnement s'ajoute aux emplacements précédemment autorisés, l'intensification de l'intrusion des véhicules dans cet intérieur d'îlot n'est pas souhaitable afin de ne pas nuire à ses qualités d'habitabilité ainsi qu'à celle du voisinage;

- De surcroît, la chaussée d'Alseberg bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun (ligne de tram), ce qui offre une alternative à l'utilisation de la voiture dans ce quartier déjà densément occupé;

Considérant, dès lors, que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux et qu'il y a lieu de supprimer les deux emplacements de parking et de remettre la zone en pleine terre et verdurisée ;

Considérant qu'en ce qui concerne la mise en conformité :

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent :

- avoir débuté dans un délai de 3 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 9 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

Avis DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux motifs émis ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/02/2020
objet n° 11

Dossier 16-44153-2018 - Enquête n° 028/20

Demandeur : S.P.R.L. BEPS - Madame Pascale Hertay

Situation : Avenue Bel-Air 91

Objet : Permis Ecole : Transformation d'une habitation en locaux scolaires et conciergerie

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44153-2018 introduite le 04/06/2018 par la S.P.R.L. BEPS c/o Madame Pascale Hertay et vise à transformer une habitation sis au 91, avenue Bel-Air à Uccle (cadastrée 2ème Division, Section C n°4m51 et 4r48) en locaux scolaires temporaires;

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

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

- application de la prescription générale n°0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement);
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m2 sont accessibles aux utilisations de ces équipements);

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2020 au 06/02/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Circulation supplémentaire et pollution;*
- *Incompatibilité avec le cadre résidentiel;*
- *Surpris de voir ce dossier à nouveau sur la table;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

04/06/2018 : dépôt de la demande;

30/10/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

23/01/2020 au 06/02/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/02/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis SIAMU du 13/09/2019 (réf : T.2018.0520/3/BS/ac);

Vu l'avis de l'A.N.L.H (AccesAndGo);

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

- Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/09/2018 au 17/09/2018 inclus, enquête pendant laquelle 58 réclamations ont été émises;
- Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation en date du 03/10/2018 qui a remis un avis défavorable;
- Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs, ainsi qu'une étude d'incidences acoustiques suivant l'article 177 du CoBAT en date du 29/04/2019 (version A) puis en date du 14/08/2019 (version B);
- Considérant que cette demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/01/2020 au 06/02/2020 inclus, enquête pendant laquelle 3 réclamations ont été émises;
- Considérant que le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, composé de maisons unifamiliales ou d'immeubles à appartements;
- Considérant que l'îlot est mixte, comprenant des commerces et des ateliers du côté de la rue Vanderkindere, des logements et des ensembles de box de garage en intérieur d'îlot;

- Considérant que la maison n°91 sur laquelle porte la demande est une maison 3 façades R+1+Toiture Mansart, bénéficiant d'un terrain en zone latérale et arrière;
- Considérant que cette maison n'a pas de porte en façade à rue, l'entrée se faisant par la façade latérale;
- Considérant qu'elle bénéficie d'un garage accolé à la façade latérale, en recul de la voirie et d'une zone de stationnement pour 3 véhicules latéralement à l'accès (sans trace de permis d'urbanisme et visible sur les photos aériennes à partir de 2004) et un abri extérieur qui prolonge la façade Est;
- Considérant que la parcelle est délimitée à l'alignement par un mur de clôture et une porte d'accès carrossable;
- Considérant qu'elle comporte quelques arbres à l'avant et en fond de parcelle;
- Considérant qu'à droite de la parcelle, entre la maison et l'immeuble d'angle, une parcelle étroite et reliant la rue Dodonnée est liée à la demande;

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

- Considérant qu'il s'agit de réaliser des travaux de minime importance;
- Considérant que les deux étages inférieurs seront dédiés à l'école, tandis que les deux derniers étages seront dédiés à la conciergerie, suivant accord du SIAMU;
- Considérant que le garage sera transformé en classe laboratoire, le remplacement d'une porte de garage par un châssis aluminium est demandé;
- Considérant que le programme s'établit comme suit :
 - Au sous-sol : stockage et locaux techniques;
 - Au rez-de-chaussée : 1 classe laboratoire, 3 bureaux, 1 WC, 1 réfectoire;
 - Au 1^{er} étage : 2 classes et un local de stockage;
 - Aux 2^{ème} et 3^{ème} étages : conciergerie.
- Considérant que le bâtiment accueillera 50 élèves maximum;

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

- Considérant que la demande porte maintenant sur des aménagements intérieurs mineurs et sur la transformation d'un garage en laboratoire;
- Considérant que le programme a été modifié suite à l'introduction de plans modifiés et qu'un logement (conciergerie) est conservé aux 2ème et 3ème étages;
- Considérant que les classes ne dépasseront pas le 1er étage;
- Considérant, dès lors, qu'un escalier de secours n'est plus nécessaire (en accord avec le SIAMU);
- Considérant, dès lors, que plus aucune modification des façades n'est nécessaire;
- Considérant qu'en matière de mobilité, la demande concerne une école destinée à 50 élèves maximum;
- Considérant que les élèves sont soit déposés par leurs parents, soit utilisent les transports en commun, soit se déplacent à vélo;
- Considérant qu'un parking vélos est implanté au sein du projet et que le quartier est bien desservi par les transports en commun (tram 7 et bus 38);
- Considérant qu'un comptage des véhicules a été fait le 22 novembre 2016 au carrefour Winston Churchill/Dodonnée qui a montré que malgré la circulation soutenue, aucun problème majeur n'a été identifié;
- Considérant que suite au départ de la Clinique, la pression sur les emplacements est maintenant moins forte dans le quartier;
- Considérant qu'en matière de mobilité, le rapport d'incidences (datant de juillet 2016) conclut que le projet ne modifiera pas significativement la situation dans le quartier;
- Considérant qu'il y a donc lieu de retirer les emplacements de parking illicites en zone latérale de la maison;
- Considérant qu'en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, l'avis de l'ANLH (nouveau Access&Go) a été sollicité en date du 11/07/2018;
- Considérant que cet avis met en évidence que le projet tel que présenté initialement ne répond pas aux Titres 4 et 7 du RRU en ce que l'entrée doit se faire de plain-pied, que toutes les portes doivent avoir un passage libre suffisant, qu'un ascenseur et une toilette PMR doivent être prévus pour garantir l'accessibilité du bâtiment;
- Considérant qu'il convient de modifier les plans afin de répondre à l'avis de l'ANLH, notamment en matière d'accès à la maison (rampe à aménager), agrandissement des passages libres des portes et création d'un WC PMR;
- Considérant qu'il convient de tenir compte de l'aspect ancien de la maison à transformer;

- Considérant qu'il est possible que toutes les demandes de l'ANLH ne puissent être rencontrées;
- Considérant dès lors qu'en cas d'impossibilité d'adapter le bâtiment existant aux prescriptions du RRU en matière d'accessibilité de l'école aux personnes à mobilité réduite, certaines dérogations devraient donc être demandées et dûment motivées;

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

- Considérant qu'en matière de nuisances liées au bruit, la présence d'une cinquantaine d'enfants dans la cour de récréation lors des différentes pauses au long de la journée engendrera des nuisances sonores pour les propriétés contiguës;
- Considérant que ces nuisances se doivent d'être analysées, objectivées et mesurées;
- Considérant que le demandeur a fourni une étude d'incidence acoustique en date du 29/04/2019 réalisée par VK Architects & Engineers;
- Considérant qu'il n'existe pas de cadre réglementaire à Bruxelles pour les bruits générés dans l'environnement par les établissements scolaires;
- Considérant en effet que l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage mentionne explicitement qu'il ne concerne pas les activités scolaires;
- Considérant donc qu'il n'y a pas de valeurs limites au sens strict mais qu'il importe toutefois d'objectiver la gêne liée au bruit des enfants jouant dans la cour de récréation /jardin;
- Considérant que l'étude a considéré, à titre d'ordre de grandeur les critères de l'arrêté du 21 novembre 2002 afin de pouvoir comparer le bruit des enfants aux autres sources de bruit présentes dans le quartier;
- Considérant que l'étude, après prises de mesures sur place et simulation, met en évidence les points suivants :
 - Les nuisances provoquées par la présence des enfants sont très limitées dans le temps (moins d'une heure par jour au total);
 - L'augmentation du nombre d'élèves de 8 (situation existante) à 40 (maximum pris dans l'étude) devrait générer des augmentations de niveau de bruit de l'ordre de 5 à 8dB(A) dans les jardins à proximité immédiate de l'école et dans les jardins situés à l'arrière de l'avenue Bel-Air;
 - Le niveau de bruit augmente également dans l'avenue Bel-Air en face de l'entrée car le son se propage plus facilement via la grille d'entrée;
 - Ces niveaux restent toutefois acceptables dans la rue puisqu'il s'agit d'un espace public et non privé;
 - Deux endroits sont plus critiques : la terrasse en hauteur (point 6 dans l'étude acoustique) et le jardin mitoyen où les niveaux de bruit dépassent 60 dB(A);
 - Pour le reste du quartier, l'augmentation de niveau de bruit reste limitée et ne devrait pas dépasser les valeurs observées pour le bruit de fond;
 - Le bruit de l'école sera néanmoins perceptible à certains endroits car son contenu fréquentiel diffère de celui du bruit de fond, avec une dominante dans les fréquences moyennes autour de 1000 Hz;
- Considérant que l'étude fait une proposition d'aménagement en vue de diminuer l'impact acoustique de la présence de l'école;
- Considérant que cette proposition concerne la pose d'écrans acoustiques au niveau des limites des jardins voisins (panneaux de 300 cm ou de 130 cm de hauteur suivant le cas);
- Considérant que cette proposition modifie significativement la hauteur des limites mitoyennes, engendrant une gêne pour les voisins plus grande que le bruit ponctuel lors des récréations (modification de leur environnement immédiat, perte d'ensoleillement dans les jardins voisins);
- Considérant que les nuisances sonores semblent acceptables au sein du quartier, au vu de leur caractère ponctuel et du manque de cadre réglementaire lié à la question des établissements scolaires;
- Considérant que la fonction d'école dans une zone mixte principalement dédiée à l'habitation est tout à fait compatible avec les prescriptions de la zone;
- Considérant que la demande porte sur une demande de permis temporaire mais que cette demande n'a pas lieu d'être;
- Considérant que le changement d'affectation proposé ne fait pas partie des actes pour lesquels la délivrance d'un permis temporaire est prévue;
- Considérant, de ce qui précède, que le projet n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux;

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

- Considérant qu'en ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS : modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA, le projet modifié conserve un logement (conciergerie) aux 3ème et 4ème étages;
- Considérant qu'en conservant un logement, le projet réduit la superficie dédiée à l'école au sein de l'habitation, réduisant par là-même l'impact de l'équipement d'intérêt public au sein du quartier;
- Considérant que la fonction de logement est conservée partiellement et que cela rencontre les prescriptions du PRAS en zone mixte;

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

- Considérant qu'en ce qui concerne l'application de l'article 207, §1 al.4 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) : monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art.333), il est à noter que le projet renonce à l'implantation d'un escalier de secours et donc aux percements de façade aux 2ème et 3ème étages;
- Considérant dès lors que les qualités intrinsèques de la maison ne seront pas altérées puisqu'aucun percement ne sera à déplorer;
- Considérant que le projet modifié conserve la demande de remplacer la porte de garage par un ensemble vitré en aluminium;
- Considérant cependant qu'il est nécessaire de remplacer la porte de garage par un ensemble vitré en bois en relation avec les proportions des baies existantes de la maison et non un ensemble vitré en aluminium;

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

- Remplacer la porte de garage par un châssis en bois dont les proportions sont en relation avec les châssis de la maison existante ou conserver la porte existante;
- Supprimer les 3 emplacements de parking ;
- Se conformer à l'avis de l'ANLH ou solliciter et motiver les dérogations;
- Se conformer à l'avis SIAMU;

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/02/2020
objet n° 12

Dossier 16-44850-2019 - Enquête n° 027/20 – Article 177

Demandeur : A.S.B.L.EPSYLON - Monsieur Eric DEBERSAQUES

Situation : Dieweg 69 / Chaussée de Saint-Job 294

Objet : Régulariser les modifications : nivellement du terrain de football; placement d'un revêtement synthétique; pose des poteaux d'éclairage; modification des abords; implantation des parkings auto et vélos; abattage et re-plantation des arbres

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44850-2019 introduite le 12/06/2019 par la A.S.B.L. EPSYLON c/o Monsieur Eric Debersaques et visant à régulariser les modifications : nivellement du terrain de football; placement d'un revêtement synthétique; pose des poteaux d'éclairage; modification des abords; implantation des parkings auto et vélos; abattage et re-plantation des arbres sur le bien sis Dieweg 69 - chaussée de Saint-Job 294;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones de sports ou de loisirs de plein air, zones d'habitation;

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

- application de la prescription générale n°0.3 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux dans les zones d'EV (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés);
- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot;
- application de la prescription particulière n°13.a13 du plan régional d'affectation du sol, en matière de construction de projets de construction dont l'emprise au sol dépasse 200 m²;
- application de l'article 147 du CoBAT : demande soumise à rapport d'incidence (modification ou extension des projets figurants à l'annexe a ou à l'annexe b déjà autorisés, réalisés ou en cours de réalisation, qui peut avoir des incidences négatives importantes sur l'environnement)(modification ou extension ne figurant pas à l'annexe A);
- application de l'article 149 du CoBAT : MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS ou d'un RCU;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2020 au 06/02/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Barrière végétale entre propriétés déjà fortement réduites + dégradation du cadre de vie des propriétés voisines + opposé à l'abattage de la barrière végétale restante;*
- *Non-respect du permis d'urbanisme de 2010 (Clôture végétalisée promise tj inexistante etc) + négligence dans la gestion des lieux+ manque de volonté de réduire les nuisances actuelles + triste constat en intérieur d'îlot en plein maillage vert*
- *La demande porte sur la régularisation du terrain de foot puisque celui-ci existe déjà et non d'une demande pour la création d'un terrain ! Revêtement en totale contradiction avec la réduction des impacts écologiques à prévoir et ce sur des milliers de m² + nuisances sonores + pollution lumineuse;*
- *Souhaite que la régularisation ne soit pas acceptée;*
- *Inquiétude par rapport à la santé (matériaux de revêtement du terrain de foot) + nuisances sonores les jours fériés et en soirée + manque d'entretien du talus + insécurité + incommodes par l'éclairage;*
- *Proposition :*
 - *L'utilisation horaire du terrain soit réduite et qu'un cadre contraignant endéans lequel aucune activité ne peut avoir lieu soit mis en place (à minima les dimanches, les jours fériés et les activités après 21h00),*
 - *La question du remplacement du plastique par un gazon naturel soit sérieusement étudiée,*
 - *Un entretien de la végétation soit autorisé et non pas un élagage massif ET qu'un replantation massive soient ordonnées (arbres haut, haies le long des barrières (ce point est essentiel), plantes persistantes ...) dans un délai contraignant,*

- *L'intensité de l'éclairage soit réduit.*
- *Régularisation de travaux déjà réalisés et il est donc surprenant de lire dans le nouveau rapport d'incidences que les demandeurs déclarent vouloir tout mettre en œuvre pour limiter les désagréments liés aux travaux...*
- *Conséquences nombreuses liées à la construction et l'exploitation d'un terrain synthétique en intérieur d'ilot : création d'un puit de chaleur + pollution de l'air et des sols + émanations et odeurs + dispersion de granules de pneus dans la nature + impacts sur la faune et la flore + déversement des eaux;*
- *Nuisances directes ressenties par les riverains depuis la mise en exploitation du terrain en 2017 : intensification des nuisances sonores + impacts visuels (modif du relief + augmentation de la surface de jeu praticable et clôtures + mats d'éclairage + déforestation et absence d'entretien des barrières arborées + disparition de la prairie et diminution de la faune;*
- *Abattages et élagages irraisonnés + absence d'entretien du talus + impact visuel du projet dans son ensemble*
- *Parking sauvage non autorisé sur le site + augmentation abusif du nombre d'emplacements + raisons peu convaincantes de la demande + nuisances sonores sous-estimées + peu d'emplacements vélos*
- *Diminution de la verdurisation du site*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

12/06/2019 : dépôt de la demande;

19/08/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

23/01/2020 au 06/02/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/02/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Considérant que la demande se situe en zone de sports et loisirs, entre les rues Hellevelt, Dieweg, Repos et Saint-Job;
- Considérant que le projet porte sur une série de modifications apportées au PU 16-393543-2010 accordé le 11/03/2011;

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

- Considérant que les modifications demandées sont les suivantes :
 - remplacer le terrain de football enherbé par un terrain avec revêtement synthétique;
 - réduire la pente du terrain de 3% à 1% longitudinalement;
 - remplacer les 4 poteaux d'éclairage de 18m de haut contenant chacun 4 lampes par 8 poteaux de 15m de haut contenant chacun une lampe LED pour mieux répartir l'éclairage;
 - ériger une clôture le long du terrain, avec une hauteur de 8m côté nord et sud, doublée d'une bâche sur 2m, et 2m de haut côté est et ouest avec un portillon d'accès côté est;
 - adapter le réseau d'égouttage : les eaux usées sont dirigées vers la chaussée Saint-Job et non vers le Dieweg, en empruntant la branche ouest du réseau existant (les eaux de ruissellement sont dirigées vers la chaussée de Saint Job après passage dans un bassin d'orage);
 - modifier la position et l'aménagement du stationnement;
 - aménager une réserve de matériel de 44m² à la place de l'ancien terrain de pétanque;
 - abattre 71 arbres pour motifs de sécurité, avec replantation pour préserver un couvert végétal;

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

- Considérant qu'un fossé drainant de 300m² en limite sud du terrain est aménagé, le trop plein est dirigé vers une chambre de visite à l'angle sud-est du terrain;
- Considérant que les eaux de ruissellement résiduelles sont conduites vers la chaussée de Saint-Job via un caniveau à ciel ouvert et via le conduit existant sur la parcelle 252k grevée d'une servitude à l'égout;
- Considérant que les 11 emplacements visiteurs à l'est du club house ne sont pas réalisés sur l'aire en gravier et que les 17 emplacements derrière la conciergerie ne sont pas réalisés;
- Considérant que les 26 emplacements longitudinaux (personnel du club) le long de la voirie nord sont remplacés par 8 emplacements perpendiculaires et que 12 emplacements vélos couverts sont ajoutés;
- Considérant que 7 emplacements sont ajoutés à l'extrémité de la voie d'accès sud à la place d'un jardinet et que 2 emplacement sont implantés au niveau de l'aire de manœuvre pour camion;
- Considérant que la pente du terrain de foot a été réduite afin d'être conforme aux normes en vigueur;
- Considérant que l'augmentation du volume du fossé infiltrant permet de réduire le rejet de l'eau à l'égout;
- Considérant que le terrain synthétique est prévu avec un revêtement en billes de caoutchouc, que ce revêtement, considéré comme un déchet, est peu à peu remplacé en région bruxelloise, à la fois par mesure de protection liée aux risques sanitaires, à la pollution, et à son effet sur les îlots de chaleur;
- Considérant que l'option alternative prévue dans le rapport d'incidence, à savoir des billes de liège, doit être privilégiée, à condition d'adapter la récupération des granulats en bordure de terrain;

- Considérant que les zones de sports et loisirs sont affectées aux jeux et aux activités sportives de plein air et comportent un cadre de plantations;
- Considérant que le projet justifie peu la disparition du cadre verdoyant autour du terrain; que la faune et la flore doivent faire l'objet de protection en proposant par exemple un phasage des abattages s'avérant strictement nécessaires;
- Considérant qu'il y a lieu de respecter les normes en matière de bruits imposés en Région Bruxelles Capital;

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

Pour le terrain synthétique :

- Ne pas aménager de terrain avec revêtement synthétique en billes de pneus : laisser un terrain en gazon naturel ou un revêtement en billes de liège ou proposer une alternative naturelle;

Pour le talus :

- Etablir un plan de gestion sur base d'une étude phytosanitaire réalisée par un bureau indépendant agréé;
- Renoncer aux espèces invasives dans le cadre de la replantation (se référer aux listes Natagora et Bruxelles Environnement);
- Prévoir des aménagements paysagers et des replantations en périphérie de manière à recréer une intimité avec les parcelles voisines;

Pour la gestion des eaux :

- Démontrer le bon état du système d'évacuation du trop plein du fossé drainant;
- Créer un système d'infiltration à la sortie du bassin d'orage reprenant les eaux du hall omnisport;

Pour le système d'éclairage :

- Prévoir une étude photométrique comparative et proposer un dispositif limitant l'impact sur la faune, la flore et les propriétés voisines;

Pour les emplacements de stationnement :

- Supprimer les emplacements de stationnement extérieurs accessibles via la chaussée de Saint-Job et revenir à la situation autorisée;
- Remplacer les emplacements non réalisés (mais prévus au permis précédent) par des zones végétales paysagères qualitatives;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que des aménagements extérieurs;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans et documents doivent être adaptés;

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.