

Séance du 20 avril 2022 / Zitting van 20 april 2022  
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

---

Uniquement pour avis de la CC :

- 1) - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.187-2021  
Situation : Avenue du Gui 22  
Demandeur : Madame Carole de Meester de Betzenbroeck  
(Mettre en conformité une situation de fait, datant de la construction de la maison, modifier des baies en façade latérale et en façade arrière, stabiliser la dalle sur sol du rez-de-chaussée et effectuer des modifications structurelles intérieures) (Bien classé - art.237§1 du CoBAT)

---

- 2) 046/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.149-2021  
Situation : Avenue Ten Horen 5  
Demandeur : Madame Armande Hellebois  
(Construire une piscine de 9.5m x 4m x 1.5m de profondeur)
- 3) 047/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.155-2021  
Situation : Chaussée de Waterloo 726  
Demandeur : Astrid Immo S.A. - Monsieur Frank Fogiel  
(Changer l'affectation d'un rez-de-chaussée commercial en restaurant (commerce de type HoReCa))
- 4) 048/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.936-2021  
Situation : Drève du Sénéchal (entre le n°11 et le n°19)  
Demandeur : Monsieur Michel Dusart  
(Construire une maison uni-familiale du type villa)
- 5) 044/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.244-2021  
Situation : Avenue Fond'Roy 2A  
Demandeur : Cabinet du Ham S.R.L. - Madame Kathleen Verlende  
(Mettre en conformité le changement d'affectation d'une maison uni-familiale en équipement (cabinet médical) avec un logement de fonction, de type studio et agrandir et transformer la construction existante)
- 6) 042/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.289-2022 (art.177)  
Situation : Avenue de la Chênaie 143  
Demandeur : Madame Catherine Royer et Monsieur Yves Royer  
(16/PFD/1794680 : Démolir le bâtiment existant et construire 4 villas)
- 7) 043/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.620-2020 (art.126/1)  
Situation : Rue Marie Depage 18  
Demandeur : Monsieur Maxime Dahan  
(Mettre en conformité l'aménagement de deux appartements au 1<sup>er</sup> étage d'un immeuble)
- 8) 045/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.252-2021  
Situation : Avenue du Prince de Ligne 56 / Avenue de Beloeil 1  
Demandeur : MUTIMMO S.P.R.L. - Monsieur Axel Boedts  
(Démolir une maison uni-familiale et reconstruire un immeuble de logements)
- 9) 049/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.867-2021 (art.126/1)  
Situation : Rue du Roseau 60  
Demandeur : Le Roseau S.P.R.L. - Monsieur Eric Flamant  
(Rénover le centre sportif « Le Roseau », transformer et rénover le club house et aménager les infrastructures sportives ayant trait au tennis (4 terrains de padel dans la zone boisée, adaptation de 4 terrains de tennis adaptés pour le handisport et couverture temporaire, réaménagement de 4 courts de tennis existants), aménager une zone de permaculture, aménager 2 parkings pour 30 vélos, aménager des liaisons piétonnes et créer une nouvelle voirie interne menant à l'avenue des Griottes)

- Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**

**Commission de concertation**

**séance du 20/04/2022**

**objet n° 01**

**Dossier 16-46187-2021 - Avis de la Commission de concertation**

**Demandeur : Madame Carole de Meester de Betzenbroeck**

**Situation : Avenue du Gui 22**

**Objet : mettre en conformité une situation de fait, datant de la construction de la maison, modifier des baies en façade latérale et en façade arrière, stabiliser la dalle sur sol du rez-de-chaussée et effectuer des modifications structurelles intérieures**

**AVIS**

La Commission de Concertation reporte son avis afin d'organiser des mesures particulières de publicité avec une enquête publique aux motifs de dérogations au PPAS n° 48bis&ter, article 1.5 (aspects et matériaux) concernant la largeur de la lucarne et article 13.0 (zones de jardin) concernant les dimensions de l'abri jardin.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 20/04/2022**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-46149-2021 - Enquête n° 046/22**

**Demandeur : Madame Armande Hellebois**

**Situation : Avenue ten Horen 5**

**Objet : Construire une piscine de 9,50m x 4m x 1,50m de profondeur**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46149-2021 introduite, en date du 15/10/2021, par Madame Armande Hellebois ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à Construire une piscine de 9,50m x 4m x 1,50m de profondeur sur le bien sis avenue ten Horen, 5 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N°01 «QUARTIER DU KAMERDELLE», ayant fait l'objet d'un arrêté du Régent 31/05/1949 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°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/02/2022 au 14/03/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *atteinte au cadre verdoyant et paisible de l'îlot, craintes que cela crée un précédent et que de nombreuses piscines se construisent;*
- *source de bruit pour les voisins;*
- *demande de replanter 7 arbres abattus (rien de tel sur les photos aériennes pourtant);*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

15/10/2021 : dépôt de la demande;

30/12/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

01/02/2022: réception des compléments;

28/02/2022 au 14/03/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/04/2022 : 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 17/02/2022 et émis en date du 19/04/2022 et joint à la demande;

**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 ouvert, et composé de villas de typologie à 4 façades implantées en recul. Il est principalement résidentiel,
- La parcelle sur laquelle porte la demande est la plus large de l'îlot (plus de 30 mètres) et la plus grande (plus de 13 ares);
- La villa sur laquelle porte la demande est située proche de l'angle de l'avenue du Vieux Cornet et de l'avenue Ten Horen.
- Elle est composée d'un bâti principal R+1+toiture à versants, elle présente une belle architecture typique des années 50;
- La maison présente un beau jardin, au Sud-Ouest de la villa,

○ La maison voisine de droite est situé sur l'angle avec l'avenue du Vieux Cornet et présente un gabarit R+2+toiture à versants;

○ La maison de gauche présente un gabarit R+2+toiture à versants ,

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

○ La réalisation d'une piscine de 9,50 x 4 mètres avec ses margelles en cassons de grès d'une largeur de 1 mètre;

○ La réalisation d'un cabanon technique de 1,50 x 3,50 mètres d'une hauteur de 2,40 mètres;

○ Les autres éléments techniques de la piscine sont les suivants (dans les documents complémentaires à la demande de permis) :

○ Pompe à chaleur pour le chauffage de l'eau (Hayward EnergyLinePro Full Inv 17kW gaz R32);

○ Machinerie dont le volume sonore ne dépasse pas 25 db;

○ Aucune vidange ni back-wash nécessaire par l'utilisation de filtres à sable en cartouche de nouvelle génération;

○ La demande ne comprend pas l'abattage de sept arbres et de la haie qui ont fait l'objet d'une demande séparée préalable qui a été acceptée par le service vert de la commune;

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

○ La piscine telle que proposée ne pose pas de problème, par contre, le cabanon technique, lui, est implanté près de la limite mitoyenne à environ un mètre de cette limite et inclut une machinerie particulièrement silencieuse selon le demandeur;

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

○ en matière d'implantation et de gabarit :

○ La piscine s'implante sur le côté droit du jardin dans une zone ne présentant ni arbre, ni arbustes;

○ La réalisation de la piscine et son implantation à une distance de 3 mètres des voisins de droite permet que cette zone de recul latéral soit plantée afin de garantir l'intimité entre les jardins;

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

○ Le jardin qui est vaste garde une superficie perméable suffisante;

○ L'abattage de 7 arbres et d'une haie ont été accepté par une demande de permis au service vert et le jardin sera aménagé par un architecte de jardin selon un plan fourni par le demandeur (ajout de plantations);

○ en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :

○ Pas de vidange prévue pour cette piscine, traitement prévu par un filtre à sable;

○ Se conformer à l'article 14 du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux : Article 14. Principe de gestion pour les piscines :

▪ Les propriétaires de piscines sont tenus de respecter les conditions suivantes :

• seules les eaux évacuées suite à des opérations de nettoyage et de rinçage du filtre d'une piscine peuvent être envoyées à l'égout public. Le débit maximal de rejet ne peut alors dépasser 4l/s et la conduite d'évacuation sera restreinte à un diamètre de 50 mm maximum;

• une 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 ne peuvent en aucun cas être déversées en voirie ou dans des eaux de surface ni être infiltrées ou rejetées dans l'environnement;

○ quant aux autres aspects propres à la demande :

○ La note explicative renseigne que la pompe à chaleur est de 17KW. Au-dessus de 10Kw, il y a lieu d'introduire une déclaration de classe 3 au service de l'environnement pour la pompe à chaleur;

**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 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :

○ la demande d'implanter une piscine peut s'envisager car celle-ci se conforme à la fonction récréative envisageable en zone de jardin lorsque les conditions locales le permettent, en respectant des distances d'implantation suffisantes au regard de la typologie des parcelles et du bâti;

○ dans le cas présent, l'usage d'une piscine dans un jardin n'est pas susceptible d'occasionner des troubles anormaux de voisinage;

○ la piscine proposée présente des dimensions limitées (38 m<sup>2</sup>) et s'implante à plus de 3 m des limites de propriétés;

**Considérant que la demande de construire une piscine dans ce type de parcellaire peut être accordée à titre exceptionnel pour les raisons énoncées ci-avant, mais doit se conformer aux conditions d'exécution suivante répondre au bon aménagement des lieux :**

- se conformer à l'article 14 du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux :
  - seules les eaux évacuées suite à des opérations de nettoyage et de rinçage du filtre d'une piscine peuvent être envoyées à l'égout public. Le débit maximal de rejet ne peut alors dépasser 4l/s et la conduite d'évacuation sera restreinte à un diamètre de 50 mm maximum;
  - une 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 ne peuvent en aucun cas être déversées en voirie ou dans des eaux de surface ni être infiltrées ou rejetées dans l'environnement.
- Installer la machinerie de la piscine en cave dans la maison existante pour en minimiser les nuisances sonores ;
- Installer l'unité extérieure de la pompe à chaleur pour la piscine (les autres éléments de la pompe à chaleur étant à implanter dans la cave de la maison existante) dans un caisson acoustique avec ouverture sur le dessus et à implanter contre la façade de la maison pour l'éloigner au maximum de la limite mitoyenne ;
- Placer un volet rigide sur la piscine permettant de prévenir les chutes dans celle-ci notamment pour la petite faune ;
- Ne pas installer d'éclairage des arbres comme demandé (vers le haut) mais éventuellement prévoir des petits éclairages dirigés vers le sol et de couleur ambrée ;

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

**Avis FAVORABLE** unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**

**Commission de concertation**

**séance du 20/04/2022**

**objet n° 03**

**Dossier 16-46155-2021 - Enquête n° 047/22**

**Demandeur : S.A. Astrid Immo c/o Monsieur Frank Fogiel**

**Situation : Chaussée de Waterloo 726**

**Objet : changer l'affectation d'un rez-de-chaussée commercial en restaurant (commerce de type HoReCa)**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46155-2021 introduite, en date du 18/10/2021, par la S.A. Astrid Immo c/o Monsieur Frank Fogiel;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à changer l'affectation d'un rez-de-chaussée commercial en restaurant (commerce de type HoReCa) sur le bien sis chaussée de Waterloo, 726;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation, en liseré de noyau commercial, 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 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 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/02/2022 au 14/03/2022 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 :**

18/10/2021 : dépôt de la demande;

13/12/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

17/02/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

28/02/2022 au 14/03/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/04/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 17/02/2022 et émis le 16/03/2022 et joint à la demande;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un tissu ancien, dense, continu et hybride, formé d'immeubles de typologies variées en raison des différentes périodes de construction qui se sont succédées le long de cet axe structurant d'entrée de ville;
- Dans ce tronçon de la chaussée de Waterloo, comportant un important noyau commercial, à proximité des galeries commerçantes de la Bascule et Rivoli, les immeubles comportent pour la plupart des rez-de-chaussée commerciaux avec des logements aux étages;
- L'immeuble sur lequel porte la demande date de la première moitié du XXe siècle, il a subi un exhaussement, et diverses transformations de façades octroyés par des permis d'urbanisme;
- Le permis n° 16-40725-2012 et son permis modificatif, n° 16-41109-2013, ont octroyés le réaménagement du rez-de-chaussée commercial et de l'accès aux deux logements supérieurs, ainsi que la démolition d'une annexe insalubre au 1<sup>er</sup> étage, la rehausse de la toiture plate entre les deux volumes bâtis, ainsi que l'implantation de la vitrine commerciale;

- Le commerce s'étend sur l'ensemble du rez-de-chaussée et comporte une petite salle du personnel au niveau du volume en intérieur d'îlot, au 1<sup>er</sup> étage;
- Les immeubles mitoyens, comportent tous deux un programme mixte de commerce au rez-de-chaussée et logements aux étages;
- La parcelle est entièrement bâtie;

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

- Le programme prévoit le changement d'affectation de commerce à restaurant (commerce de type HoReCa) sans comporter de modifications structurelles majeures, hormis le percement d'une porte;

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

○ en matière de programme :

- les logements aux étages et l'accès depuis la chaussée de Waterloo restent inchangés;
- la salle s'étend sur la majeure partie du rez-de-chaussée, le fond étant réservé à la cuisine et le volume existant, en fond de parcelle, à droite, reprend les sanitaires et la salle du personnel à l'étage;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- le volume existant reste inchangé;
- la toiture plate reste inaccessible mais pourrait être améliorée afin d'offrir une vue plus qualitative depuis l'intérieur d'îlot et palier au déficit de temporisation du rejet des eaux pluviales vers l'égout public, et proposer une toiture végétalisée de type extensive;

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

- la parcelle reste entièrement bâtie, telle qu'en situation existante de droit;

○ quant aux autres aspects techniques propres à la demande :

- au-dessus de la cuisine, au niveau de la toiture plate, au fond de la parcelle, à gauche, il est prévu une hotte d'évacuation;
- celle-ci ne peut en aucun cas constituer de gêne pour le voisinage et la hauteur de son exutoire doit être calculée en fonction des habitations environnantes;

○ en matière d'enseignes :

- la demande propose un emplacement, au niveau de la devanture, pour une future enseigne;
- dans l'éventualité où l'enseigne proposée est non conforme au Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux et/ou au Règlement Régional d'Urbanisme, titre VI, il y a lieu d'introduire une demande de permis d'urbanisme concernant la pose d'enseignes;

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

- En ce qui concerne l'application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit :
  - L'activité proposée, un restaurant, est compatible avec l'affectation d'habitation en liseré de noyau commercial, prévu par le PRAS et d'autant plus la zone constituant un important pôle commercial;
  - La sortie de hotte est positionnée en retrait par rapport à toute habitation mais doit comporter une hauteur suffisante afin de ne pas nuire à l'intérieur d'îlot, aux logements dont les fenêtres peuvent être ouvertes et à l'occupation des terrasses des habitations;

**Considérant que la demande est régie par les dispositions suivantes :**

- elle répond aux critères de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/01/2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée limite la validité à 9 ans en ce qui concerne l'enseigne;
- elle répond aux critères de la loi du 30/07/1979 et à la liste arrêtée par l'arrêté royal du 28/02/1991, relatifs à la prévention des incendies et des explosions ainsi qu'à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile dans ces mêmes circonstances, la destination que le permis d'urbanisme autorise étant inclus dans la catégorie suivante :

*1. restaurants, friteries et débits de boisson, lorsque la surface totale accessible au public est d'au moins 50 m<sup>2</sup>;*

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

- installer une toiture végétalisée de type extensive au niveau de la toiture plate;
- calculer la hauteur de l'évacuation de la hotte en fonction des terrasses et habitations voisines, de l'orientation et conformément aux normes en vigueur;

- installer des enseignes conformément au Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux et Règlement Régional d'Urbanisme, titre VI, le cas échéant introduire une nouvelle demande de permis d'urbanisme, concernant les enseignes;

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

**Avis FAVORABLE** unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué.



## Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

### Commission de concertation

séance du 20/04/2022

objet n° 04

**Dossier 16-45936-2021 - Enquête n° 048/22**

**Demandeur : Monsieur Michel Dusart**

**Situation : Drève du Sénéchal**

**Objet : Construire une villa / maison unifamiliale**

**AVIS**

#### **IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45936-2021 introduite, en date du 21/05/2021, par Monsieur Michel Dusart;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une maison unifamiliale sur le bien sis Drève du Sénéchal (parcelle cadastrée Section H, n°17Y6) entre le n°11 et le n°19;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 32 AVENUE NOUVELLE DU VIVIER D'OIE », approuvé par arrêté royal, en date du 01/03/1962 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°5 du permis de lotir (PL) n°69 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 04/08/1964 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir;

#### **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°6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots;
- application de la prescription particulière n°1.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques des constructions;

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

demande 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°III.3) qui prescrit "*Implantation - a) distance minimum entre la façade postérieure et la limite séparative de fond de la parcelle : 8m;*  
*c) surface bâtie maximum : ¼ de la superficie de la parcelle*", en ce que la construction hors sol présente une superficie de plus de ¼ de la parcelle;
  - non-respect de l'article n°III.5) qui prescrit "*Matériaux - Les quatre façades seront traitées en matériaux de même nature pour une même construction*", en ce que la construction se compose de différents revêtements de façade;
  - non-respect de l'article n°IV.3) qui prescrit "*Clôtures - Les zones de recul seront clôturées sur tout leur développement à front de la voie publique et sur les limites mitoyennes*", en ce que la construction ne présente pas de clôture au niveau du garage;
- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
  - non-respect des prescrits du permis de lotir n°69 qui se réfère aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°32, en ce que le projet présente des dérogations au PPAS n°32;
- 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 "*§ 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 mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain*", en ce que la construction s'implante sur plus du quart de la parcelle;

- non-respect de l'article n°13 – Maintien d'une surface perméable du Titre I du RRU qui prescrit "*La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée. L'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée que pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites.*", en ce que la construction s'implante sur plus du quart de la parcelle;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/02/2022 au 14/03/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé :

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Les habitants des maisons sises Drève de Sénéchal 9 - 11 - 58, Avenue André Ryckmans 15 - 18, Avenue des Chênes 65 - 63a sont concernés par :*
  - *L'abatage des arbres plantés sur la parcelle en particulier les arbres 32 - 36;*
  - *La préservation de l'arbre n°15;*
  - *La construction de la piscine;*
- *Les futurs propriétaires de l'avenue A. Ryckmans 12 sont concernés par :*
  - *La superficie de la construction;*
  - *La profondeur maximale de la construction;*
  - *La surface imperméabilisée sur la parcelle;*
  - *Le risque d'inondation;*
  - *L'abatage des arbres existants;*

### **DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

21/05/2021 : dépôt de la demande;

02/07/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

17/09/2021 : réception des compléments;

20/09/2021 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

17/02/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et des instances internes à consulter dans le cadre de la procédure :

- Service Communal de la Voirie;
- Service Vert;
- Vivaqua;

28/02/2022 au 14/03/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/04/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

### **CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date 17/02/2022 et émis en date du 19/04/2022 :

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

#### **Arbres à haute-tige :**

Modalités :

- *Le projet d'aménagement renseigne l'abattage de 17 arbres de haute-tige de 60 à 205 cm de circonférence, bien que compte tenu des travaux de terrassement et des systèmes racinaire traçant de plusieurs sujets proches de la maison projetée ce chiffre soit certainement à revoir à la hausse.*
- *Il est également à noter que le plan d'abattage semble comprendre plusieurs erreurs qu'il y a lieu de corriger (arbre n°32 à abattre sur le plan mais noté comme à conserver dans le tableau notamment).*
- *La surface que prend l'ensemble du projet, terrasse et piscine compris, semble tout à fait disproportionné par rapport aux bâtisses voisines et à la conservation des sujets en fond de parcelle.*
- *Bien que l'abattage des sujets implantés dans l'alignement des autres bâtisses semble certainement inévitable pour tout projet de construction, la présente demande entraîne l'abattage de sujets de grandes dimensions et à haute valeur environnementale et esthétique pour l'ensemble de l'intérieur d'ilot (arbres 32 et 36 notamment).*
- *Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels.*
- *Le projet d'aménagement ne prévoit pas de replantation d'arbres de haute-tige. Le Service Vert impose dès lors de proposer une adaptation du projet impactant moins les plantations existantes et prévoyant un aménagement paysager compensant au maximum les nombreux abattages prévus.*
- *Pour ce faire le Service Vert recommande fortement de favoriser des essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).*

- Le choix des essences d'arbres à haute-tige se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après :
- Arbres haute tige : Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Cognassier, Erable, Frêne, Marronnier, Merisier, Noyer, Orme, Peuplier, Pommier, Poirier, Saule, Sorbier, Tilleul, etc.
- Ces replantations sont à effectuer au plus tard dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier et la finalisation des fosses de plantation, en respectant les distances légales de recul, entre début novembre et fin mars.

#### **Haies :**

##### *Modalités :*

- Le projet d'aménagement prévoit la plantation de haies mitoyennes sur l'ensemble des limites de la parcelle.
- Celles-ci doivent être constituées de haies vives de 2 m de hauteur maximum, et étayées de fils lisses ou treillis métallique.
- Le Service Vert impose que la force de ces plantations arbustives soit d'au moins 150 cm de hauteur à la plantation, ceci afin de permettre une délimitation optimale du site dès la fin des travaux.
- Le Service Vert recommande fortement de favoriser des essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).
- Le choix des essences de plants de haie se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après :
- Haies : Aubépine, Bourdaine, Buis, Charme, Cornouiller, Erable champêtre, Fusain, Hêtre, Houx, Néflier, Orme champêtre, Viorne, Troène, etc.

#### **Toitures vertes :**

##### *Modalités :*

- Le projet d'aménagement prévoit la plantation d'une toiture végétalisée sur un ou plusieurs volumes de toitures plates projetées.
- Ces plantations doivent être composées d'essences indigènes possédant un système racinaire et un développement adapté à ce type d'aménagement.
- L'aménagement de ces toitures végétalisées devra respecter les normes de sécurité incendies des toitures vertes, à savoir un compartimentage des zones de végétation par des matériaux inertes, non-organiques (dalles en pierre, sable, gravier, etc.) ainsi qu'une composition de substrat à base de matériaux incombustibles (min. 60mm). Se référer aux arrêtés du Roi du 19 décembre 1997 et du 4 avril 2003 pour plus d'informations.

#### **Zone de protection des arbres :**

##### *Modalités :*

- Tout arbre de haute-tige indiqué comme à conserver dans le permis d'urbanisme et se situant dans un rayon de 15 m du chantier devra faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après.
- Ces recommandations sont également valables pour tout arbre de haute-tige situé sur une parcelle adjacente et dont la couronne empièterait sur la zone de protection du chantier.
- Il sera également porté une attention particulière à l'implantation et à la protection des arbres d'alignements de voirie lors de la planification et de la création des accès de chantier.

#### **Zones de recul :**

##### *Modalités :*

- Les plantations en zone de recul devront être implantées et entretenues dans l'optique de ne pas empêcher l'accès à l'espace public, de ne pas menacer la sécurité des passants et de ne pas entraver le fonctionnement des infrastructures d'intérêt public comme les câbles, l'éclairage public, les conduites aériennes ou souterraines, les plantations communales, etc.

**Les plans de la demande sont à compléter suivant les présentes directives et à soumettre au Service Vert pour approbation avant la délivrance du permis d'urbanisme.**

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

##### **Documents complémentaires :**

##### *Modalités :*

- Un plan d'aménagement paysager détaillé proposant une adaptation du projet impactant moins les plantations existantes et prévoyant un aménagement compensant au maximum les nombreux abattages prévus.

#### **Règlementations et recommandations en termes d'élagage :**

##### *Modalités :*

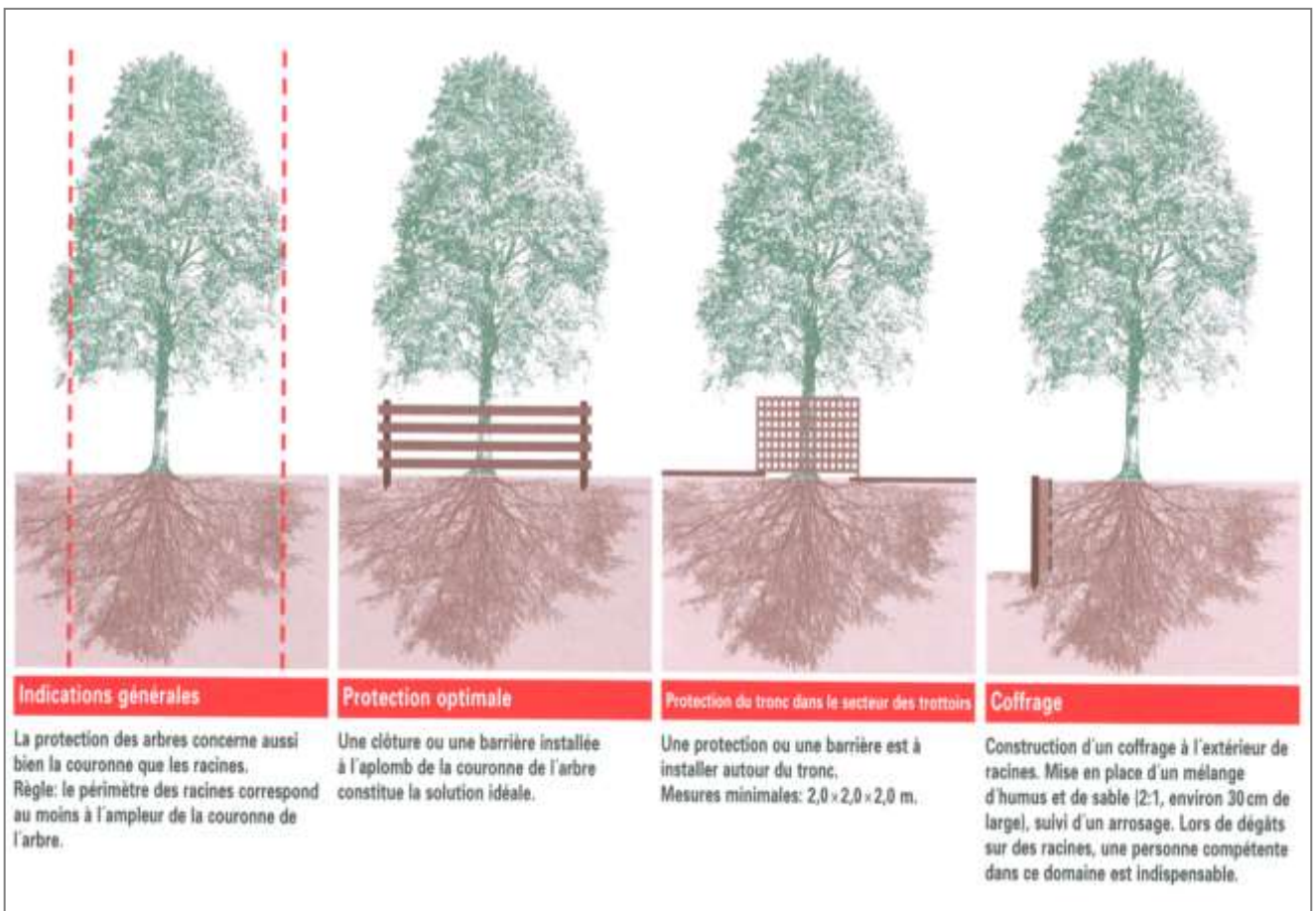
- Selon la dernière mise à jour du CoBAT (1<sup>er</sup> septembre 2019) certains travaux d'élagage sont soumis à permis d'urbanisme et doivent être spécifiés dans la demande s'ils ne le sont pas déjà. Ces travaux comprennent;
  - la pratique de toute traille sévère susceptible de mettre en péril la survie de l'arbre, on entend par là une taille supérieure à 20% du volume total de la couronne ou l'étêtage du sujet (ablation de sa cime);
  - la modification de la silhouette d'un arbre inscrit à l'inventaire visé à l'article 207.

- Il est à noter que, hormis ces interventions soumises a permis, un élagage inadéquat ou trop fréquent des arbres peut entraîner leur dégradation voire leur mort, que peut nuire à la faune locale et qu'esthétiquement parlant certaines essences ne devraient pas être élaguées.
- Tout élagage entraînant la mort du ou des sujet(s) concerné(s) sera considéré comme un acte d'abattage clandestin et entraînera les poursuites judiciaires appropriées ainsi que l'imposition de replantations en compensation du préjudice.
- En termes de travaux d'élagage le Service Vert demande de favoriser la pratique de tailles douces (sélection des jets internes à la couronne, favorisation des tire-sève, utilisation du sécateur dès que possible, pas de taille de section supérieure à 10 cm de diamètre, etc.).

### Protection des arbres et du couvert végétal :

#### Modalités :

- Durant toute la durée du chantier, les arbres sont protégés par une clôture ou une palissade interdisant toute circulation de véhicules ou dépôt de matériaux sous les couronnes. Cette protection est à installer avant le début du chantier.
- Les clôtures ou palissades sont en bois ou en métal (par exemple, des grilles de chantier rigides), d'une hauteur minimum de 2 mètres, fixées de façon à ne pas pouvoir être renversées. Elles devront rester en place jusqu'à la fin du chantier.
- **Dès que les protections sont mises en place, le responsable du chantier ou son représentant sollicite sans délai auprès du Service Vert de la Commune la délivrance d'une attestation de conformité du chantier en ce qui concerne la protection des arbres.**
- En cas de contrôle, si le responsable du chantier ou son représentant n'est pas en mesure de présenter cette attestation au délégué de l'administration, les travaux peuvent être immédiatement arrêtés jusqu'à ce que le titulaire du permis ait rempli cette exigence.
- Les travaux de terrassements sont effectués en dehors du périmètre des couronnes. Les travaux de déblais ou de remblais sont interdits au pied des arbres. Si des impératifs de construction rendent nécessaires la circulation à proximité des arbres (ex. : passage de canalisation), seul le creusement manuel avec passage sous les racines est autorisé et ce, après consultation d'un spécialiste qui étudiera les solutions techniques à mettre en œuvre.



Contacts :

Le Service Vert de la Commune d'Uccle.

Avenue Paul Stroobant, 41

B – 1180 Bruxelles

Téléphone : 02/348.65.47 ou 02/348.65.49

**Fouilles manuelles dans les systèmes racinaires :**

Modalités :

- Compte tenu des spécificités techniques et de l'implantation du projet, tous les travaux de terrassement situés sous l'emprise des couronnes des arbres devront être faits manuellement et veilleront à limiter au maximum les dégâts aux systèmes racinaires rencontrés.

**Période d'abattage :**

Modalités :

- Vu l'article 68 § 1<sup>er</sup> de l'Ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature, tout abattage est interdit entre le 1er avril et le 15 août (sauf pour des raisons impératives de sécurité).
  - Etant donné la nature urgente et/ou dangereuse de la situation, l'article 68 § 1<sup>er</sup> de l'Ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature interdisant tout abattage entre le 1er avril et le 15 août n'est pas d'application;
- o l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 17/02/2022 et émis en date du 19/04/2022 :

**Données :**

Superficie toitures à gérer (vertes incluses, hors terrasses) : 235 m<sup>2</sup> (selon fiche statistique – mesuré sur plans)

Contenances totales théoriques citerne et bassin temporisation : 7,8 m<sup>3</sup> citerne + 7,8 m<sup>3</sup> temporisation

Contenances totales proposées citerne et bassin temporisation : 5 m<sup>3</sup> citerne + 0 m<sup>3</sup> temporisation

Exutoire proposé pour les eaux pluviales : égout

Diamètre ajoutage à débit limité des eaux pluviales : inexistant

Repère altimétrique et altitude : CV = 48,43 m

Altitude rez à construire selon repère : inconnu

Nombre de places de parking voiture en domaine privé : 2

Adaptation nécessaire de l'espace public : oui non

Suppression de stationnement public (+ nombre) : aménagement accès carrossable

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

**Implantation altimétrique**

Principes généraux :

Cotation altimétrique : le projet sera référencé altimétriquement tant par rapport à l'espace public que par rapport aux constructions voisines. A cet effet, le plan d'implantation comportera deux repères altimétriques au sol (des altitudes de toitures ne suffisent pas) fixes et clairement identifiables sans équivoque, situés de préférence à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine ou taque d'égout).

L'implantation altimétrique du projet ne peut en aucun cas nécessiter une modification de niveau en espace public, le trottoir ou accotement devant conserver un profil en long rectiligne sans variation de pente; la pente transversale vers la bordure ne peut excéder 2% (Règlement Régional d'Urbanisme).

Le rattrapage de niveau entre un seuil et le revêtement du trottoir sera réalisé exclusivement en espace privé.

Le niveau existant du trottoir doit être indiqué devant chaque accès piéton ou carrossable à créer, ainsi que l'altitude du seuil à poser.

Quant à la présente demande :

Le plan de comparaison du plan n°01 (niveau de référence CV = 48,43 ou seuil n° 11 = 45,73 sur le plan n°01) diffère de plus de 40 mètres avec celui des autres plans (rez à construire = +0.00), sans qu'aucune correspondance soit indiquée sur les plans.

Il est demandé de renseigner la correspondance entre les niveaux de référence géomètre et architecte.

**Gestion des eaux pluviales sur la parcelle**

Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets de nouvelle construction ou de reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup>. Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales consistent à :

- a) tendre vers la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle pour limiter leur rejet à l'exutoire de celle-ci (ou du site faisant l'objet de la demande et formant une continuité géographique);
- b) stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle, et à permettre leur infiltration et/ou évapotranspiration in situ, lorsque cela est possible;
- c) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toitures pour un usage domestique.

Le volume des eaux pluviales à gérer sera déterminé en fonction des articles 10, 11 et 12 du Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. Etant donné l'impossibilité de garantir tant la bonne exécution que le maintien et la conservation en l'état des toitures vertes, celles-ci seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du dispositif de stockage temporaire et ne seront pas comptées dans le calcul de la citerne de récupération des eaux pluviales.

Nouvelle construction ou reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup> : les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet.

Dispositif de gestion :

Les eaux pluviales seront gérées au moyen d'un dispositif pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités, et répondant aux principes prioritaires susmentionnés. Le dispositif sera le plus naturel possible, apportant une plus-value paysagère et environnementale, et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en regard du projet. Il pourra prendre des formes variées, pouvant être combinées entre elles telles que : citerne de récupération des eaux pluviales, étendue d'eau à niveau d'eau variable, noue, dépression, bassin d'infiltration, tranchée d'infiltration, jardin de pluie, ouvrage de temporisation, etc.

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

- a) Une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique, dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m<sup>2</sup> de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.
- b) Un dispositif de stockage temporaire pouvant être constitué d'une ou plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe, c'est-à-dire conçu de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m<sup>2</sup> de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol, équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire choisi selon l'ordre de priorité décrit ci-après, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.

Si, et seulement si, la prise en charge des eaux pluviales n'est pas possible par la voie de l'infiltration, le dispositif de rétention temporaire peut alors être un simple ouvrage de temporisation équipé d'un dispositif de vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un ajutage à débit limité. Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (filtre, grille, crépine, ...) et d'entretenir régulièrement ce dispositif d'évacuation de manière à ce qu'il reste fonctionnel et afin d'éviter que l'orifice d'ajutage se bouche.

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

- La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant);
- Le test de percolation doit être positif;
- La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration;
- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.
- Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démaquillage (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.
- Projet situé en zone 3 de protection des captages de Vivaqua de la Cambre et de la Forêt de Soignes : l'infiltration est possible pour les eaux claires uniquement via un système d'infiltration proche de la surface du sol (puits perdu interdit) après accord écrit de Vivaqua sur la solution retenue. Le demandeur prendra les dispositions adéquates pour éviter tout risque d'infiltration de quelque polluant que ce soit. Contact : Direction Protection et Grands Ouvrages (DPGO) de Vivaqua, [installinfo@vivaqua.be](mailto:installinfo@vivaqua.be).

Priorités pour le rejet à l'exutoire de la parcelle :

Si la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle n'est pas possible par infiltration, l'ordre décroissant des priorités pour le rejet de ces eaux à l'exutoire de la parcelle est (s'ils existent) :

- a) Un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage);
- b) Le maillage bleu (cours d'eau);
- c) Le réseau séparatif d'eaux pluviales;
- d) En dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).

Lors d'une proposition de rejet via l'un des exutoires mentionnés précédemment autre que l'égout, le demandeur doit obligatoirement fournir la preuve de l'accord du gestionnaire et/ou du propriétaire pour le rejet via l'une des solutions alternatives et pouvoir répondre aux conditions émises par le gestionnaire ainsi que par les services communaux concernés. Dans le cas où l'accord précité n'a pu être obtenu, le demandeur est tenu de communiquer la motivation de cette situation. Les eaux pluviales rejetées devront respecter les exigences de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de qualité d'eau de rejet.

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en derniers recours, le demandeur doit obligatoirement justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés ci-dessus, et ce pour chacun d'entre eux, obtenir l'accord du gestionnaire dudit réseau (Vivaqua) et, dans le cas d'un ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public, obtenir l'approbation de Vivaqua sur les caractéristiques de cet ouvrage.

Ajutage vers l'exutoire si pas d'infiltration :

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale compris entre 100 et 10 000 m<sup>2</sup> : le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 40 mm.

Quant à l'espace public :

Conformément à l'article 26 du Règlement Général de Police, il est interdit de laisser s'écouler sur l'espace public les eaux de quelque nature que ce soit depuis les propriétés privées.

Les rejets existants via gargouilles vers le filet d'eau seront supprimés et raccordés à l'ouvrage de temporisation. Les balcons et terrasses seront conçus de manière à ne pas laisser s'écouler d'eau sur l'espace public et à l'évacuer vers le système d'égouttage de l'immeuble. Les gargouilles sont interdites.

Quant à la présente demande :

La proposition (simple citerne de 5000 L) n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux car elle ne comporte ni volume de rétention temporaire ni système d'infiltration.

Il est demandé de corriger les plans en y représentant un schéma de gestion des eaux pluviales conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux dont résumé ci-dessus : les eaux pluviales sont récupérées dans une citerne dimensionnée à raison de 33 L/m<sup>2</sup> de toitures y raccordés (soit 7800 L), dont le trop-plein est infiltré dans le sol via un dispositif de même contenance que la citerne (soit aussi 7800 L). Ce n'est qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer les eaux dans le sol que les eaux pluviales peuvent être rejetées à l'égout moyennant temporisation dans un bassin d'orage de même contenance que la citerne (7800 L), via un ajutage de 40 mm maximum de diamètre.

Contacts utiles :

Uccle, service de la Voirie : 02/605.16.21, valbert@uccle.brussels.

<https://www.uccle.be/fr/vie-pratique/voirie-et-travaux/gestions-des-eaux/reglement-communal-durbanisme-relatif-la-gestion>.

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

#### **Gestion des eaux usées**

Principes généraux :

- Conformément à l'article 7 du chapitre II des Conditions Générales de l'IBra (devenue Vivaqua), chaque immeuble branché à l'égout doit, sauf cas exceptionnel, disposer d'un raccordement particulier. Vivaqua apprécie les cas où l'établissement d'un ou plusieurs raccordements supplémentaires se justifierait.
- Ce raccordement sera exécuté exclusivement par Vivaqua aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessitée par le projet seront exclusivement à charge du demandeur, à qui revient l'initiative d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès de Vivaqua.
- L'implantation en planimétrie et altimétrie du raccordement sera imposée par Vivaqua.
- Il est conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout, afin d'éviter le refoulement de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.
- Il appartient au demandeur de se renseigner auprès de Vivaqua quant à la présence d'un égout et à la possibilité d'y raccorder sa construction.

Contacts :

- Nouveaux raccordements : formulaires à télécharger sur le site web de Vivaqua et à renvoyer à l'adresse [racc@vivaqua.be](mailto:racc@vivaqua.be).
- VIVAQUA Assainissement - secteur Lusambo : 02/334.37.76, [resnet\\_lusambo@vivaqua.be](mailto:resnet_lusambo@vivaqua.be).

#### **Piscine**

Seules les eaux évacuées suite à des opérations de nettoyage et de rinçage du filtre d'une piscine l'eau peuvent être envoyées à l'égout public. Le débit maximal de rejet ne peut alors dépasser 4l/s et la conduite d'évacuation sera restreinte à un diamètre de 40 mm maximum.

Une 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 ne peuvent en aucun cas être déversées en voirie ou dans des eaux de surface ni être infiltrées.

### **Conditions d'exécution du permis d'urbanisme, à joindre sous forme d'annexe au permis :**

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

Principes généraux :

- Conformément au Règlement Régional d'Urbanisme (Titre III, Chapitre 2, article 5), l'état de l'espace public sera consigné dans un procès-verbal d'état des lieux avant travaux.
- La totalité de la zone d'influence du chantier sera examinée, y compris la chaussée et le trottoir opposé, ce sur minimum trente mètres de part et d'autre des limites latérales de la parcelle objet de la demande.
- L'état des lieux sera dressé au plus tard le dernier jour avant l'ouverture du chantier, contradictoirement avec le géomètre du service communal de la Voirie (voirie communale).
- Le récolement de l'état des lieux avant travaux aura lieu contradictoirement avec le géomètre communal au plus tard 20 jours après la fin du chantier.
- A défaut d'avoir été consigné dans un état des lieux en bonne et due forme, l'espace public sera considéré comme ayant été en bon état à l'entame des travaux.

Contact : géomètre du Service de la Voirie, tél 02/605.16.29, [amechelynck@uccle.brussels](mailto:amechelynck@uccle.brussels).

#### **Adaptation et réfection du trottoir public**

Principes généraux :

- Dès que son chantier est terminé, sauf mention contraire dans le permis ou accord d'un agent du Service Technique de la Voirie, le détenteur du permis a l'obligation de démonter entièrement le revêtement existant du trottoir devant sa propriété et de le reconstruire à neuf à ses frais, et ce peu importe son état initial. Sa configuration sera conforme aux prescriptions techniques du Règlement Communal sur la construction et reconstruction des trottoirs.

- Ceci entend : l'enlèvement du revêtement existant, la pose d'une nouvelle fondation en stabilisé ou béton maigre, le réaligement et la remise à niveau des bordures, le remplacement éventuel des bordures abîmées, la pose d'un nouveau pavage, ainsi que le déplacement des arbres et du mobilier si cela est autorisé par le permis.
- Les éléments de bordure au droit de l'accès carrossable seront remplacés par des éléments à grand chanfrein ou abaissés selon les cas. Il est interdit de chanfreiner les bordures par burinage ou meulage. Les accès carrossables désaffectés seront reconvertis en trottoir piéton et leurs bordures remplacées par des modèles ordinaires.
- Il est interdit de modifier le profil en long du trottoir, notamment pour les besoins du raccordement des accès privés au trottoir. Le rattrapage de niveau éventuel entre le trottoir et les seuils sera exécuté exclusivement sur le domaine privé.
- La pente transversale ne pourra excéder en aucun cas les 2%, conformément au RRU.
- Toute modification à l'espace public, à son équipement ou aux objets s'y trouvant (arbres, poteaux, bornes de concessionnaires, etc...) devra être autorisée par le permis et sera exécutée par le demandeur ou à ses frais.

En fin de chantier, les opérations suivantes seront menées par le demandeur :

- Démontage complet du revêtement existant;
- Réalignement, remise à niveau (chaussée + 8cm), voire remplacement des bordures (IC2 le long des parties piétonnes, I8 devant l'accès carrossable);
- Après remplacement éventuel de la fondation (béton maigre sous l'accès carrossable), les parties piétonnes seront revêtues de dalles 30x30x6 disposés perpendiculairement à la bordure, et l'accès carrossable de pavés de béton gris de format 22x11x8 conformes à la NBN-B21-311 disposés parallèlement à la bordure. Les accès carrossables désaffectés seront démontés et leurs bordures remplacées par des éléments IC2. Les éléments de bordure en pierre bleue seront abaissés. Il est interdit de chanfreiner les bordures par burinage ou meulage.

Contact : Service Technique de la Voirie, tél 02/605.16.29, amechelynck@uccl.brussels.

### **Contrôle d'implantation**

Principes généraux :

- Le contrôle de l'implantation sur place (article 159 du CoBAT) doit être demandé au Collège des Bourgmestres et Echevins au moins 10 jours avant le début du chantier.
- Ce contrôle concerne le positionnement des "chaises" et du repère d'altitude. Les bornes et le repère altimétrique seront dégagés et rendus visibles.
- Si l'implantation a été réalisée par un géomètre-expert : celui-ci envoie un rapport d'implantation sous format PDF & DWG à l'adresse valbert@uccl.brussels. Ce rapport consiste en un mesurage des seuls points implantés et des points d'appui, avec cotation réelle au centimètre près; l'implantation théorique et sa cotation seront insérées dans des calques différents et dans des teintes distinctes.
- Si l'implantation n'est pas réalisée par un géomètre-expert, le demandeur sollicite le passage du géomètre du Service de la Voirie. Un délai de 2 semaines est exigé pour la prise de rendez-vous.
- L'attestation de conformité de l'implantation ne sera délivrée que si le demandeur peut prouver la fiabilité des limites sur laquelle s'appuie son implantation au moyen d'un plan de bornage contradictoire établi par un géomètre dûment inscrit au tableau du Conseil Fédéral des géomètres-experts.

Contact : Service technique de la Voirie, tél 02/605.16.21, valbert@uccl.brussels.

### **Raccordements**

Le demandeur prend tous les contacts utiles et nécessaires avec les sociétés distributrices d'énergie (eau, gaz et d'électricité), et de télécommunication pour alimenter à la fois son chantier et son projet une fois réalisé.

Contacts :

- Télédistribution et télécommunications : VOO
- Distribution d'eau potable : HYDROBRU
- Alimentations en gaz et électricité : SIBELGA
- Télécommunications et télédistribution : PROXIMUS

Contact commune : Service Voirie / section surveillance des concessionnaires : 02/605.16.33, esteinberg@uccl.brussels.

### **Occupation temporaire de l'espace public, réservation de stationnement et interruption de circulation**

Principes généraux :

- Conformément à l'article 55 §5 du Règlement Général de Police, le stockage de matériaux ou autres objets est interdit sur la voirie. Toute occupation temporaire de la voie publique (trottoir, chaussée, parking, espace vert...) nécessaire à la réalisation des travaux est soumise à l'obtention d'une autorisation communale et au paiement d'une taxe proportionnelle à la superficie occupée.
- Conformément à l'article 55 §2 du Règlement Général de Police, il est interdit de se réserver une place de stationnement sur la voie publique.
- Les demandes d'occupation temporaire de l'espace public, de réservations d'emplacements de stationnement et d'interruption de circulation doivent être introduites au minimum 4 jours ouvrables avant la date de la réservation.
- Le délai de réponse sera augmenté si la demande doit faire l'objet d'une demande d'avis du service Circulation et Mobilité de la Police.



- La signalisation de la réservation de stationnement (signaux E1) sera effectuée par la Commune; il est interdit de placer ses propres panneaux. La signalisation de chantier est par contre à charge de l'entrepreneur.
- Le placement de la signalisation et des barrières sont à charge du demandeur.

Contact : rue Auguste Danse n°25 (2e étage), tél. 02/605.16.50, reservationdestationnement@uccl.brussels.

#### **Gestion quotidienne de chantier**

Principes généraux :

- Conformément à l'article 22 du Règlement Général de Police, les abords du chantier seront tenus en bon état de propreté : les trottoirs et la chaussée seront nettoyés quotidiennement. Au besoin, les services communaux pourront obliger le maître de l'ouvrage à affecter une brosse mécanique au chantier.
- Un cheminement piéton large de minimum un mètre cinquante sera garanti en tous temps.
- Des traversées piétonnes provisoires ne pourront être peintes au sol que sur autorisation expresse de la Police.
- La signalisation de chantier est à charge du maître de l'ouvrage ou de son entrepreneur.

Contact : Service technique de la Voirie, tél 02/605.16.29, amechelynck@uccl.brussels.

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

- o l'avis de Vivaqua sollicité en date du 17/02/2022 sera rendu en cours de procédure;

#### **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat construit en ordre ouvert, composé de villas et en ordre fermé, composé de maisons groupées ou bien mitoyennes;
- o Dans ce quartier, la Drève du Sénéchal est une artère présentant une déclivité ascendante depuis la chaussée de Waterloo vers l'avenue de Chênes;
- o Cette artère est une voirie perpendiculaire à la Chaussée de Waterloo, axe structurant important de la Commune; Elle est essentiellement bordée par des villas au point le plus haut et par des maisons mitoyennes au moins le plus bas;
- o La parcelle cadastrée Section H, n°17Y6, sur laquelle porte la demande se situe à mi-parcours de la partie ascendante de la rue; Elle présente une superficie de 797m<sup>2</sup> (selon Brugis) et une orientation nord, côté drève et sud, côté jardin;
- o Cette parcelle actuellement fortement boisée présente deux déclivités, une parallèle à la drève et une autre descendante vers l'intérieur de l'ilot;
- o Le bâti environnant se compose de villas à quatre façades, construites en retrait par rapport à l'alignement, avec des jardins verdurisés;
- o La maison à appartements de gauche (n°19) présente une architecture moderne, de gabarit R+1+toiture à versants;
- o La maison de droite (n°11) est une villa à quatre façades, présentant un gabarit R+1+toiture à versants;

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

- o La construction d'une maison unifamiliale;

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

- o Le projet vise à la construction d'une maison unifamiliale composée de trois niveaux dont le rez-de-chaussée est semi-enterré;
- o Cette nouvelle construction tend à respecter les prescrits du titre II du Règlement Régional de l'Urbanisme en offrant des espaces de qualité et ouvert sur les façades latérales et arrière;
- o Toutefois, afin de donner un style contemporain au projet, la demande opte pour une façade avant opaque et minérale ainsi qu'une toiture plate, ce qui constitue une modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant au sens de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS;
- o De plus, l'emprise du projet tel qu'introduit est très importante (29% d'emprise au sol et 50% d'imperméabilisation de la parcelle) selon le cadre VI du formulaire de demande de permis d'urbanisme et porte atteinte à la zone de jardin de l'habitation ainsi qu'aux objectifs du plan particulier d'affectation du sol et du Règlement Régional de l'Urbanisme;
- o Il y a lieu de revoir le projet, en limitant cette emprise, en proposant une zone de jardin avec un aménagement paysager composé d'au moins 50% de pleine terre et une architecture plus respectueuse de l'environnement bâti;
- o Il est également demandé de revoir les plans introduits ainsi que les valeurs renseignées dans les documents administratifs afin de corriger les incohérences;

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

###### **o en matière de programme :**

- o Le projet propose la construction d'une maison d'habitation unifamiliale disposant de 3 chambres à coucher et dont les plans se présentent suit :
  - En raison du relief du sol, le niveau repris « sous-sol » aux plans présente une façade du côté de jardin;

- Il contient l'entrée de la maison, un garage, un espace technique et un espace de loisir, situés en façade arrière et ouvert sur la zone de jardin; Une terrasse basse se situe à ce niveau avec une piscine et des escaliers permettant de monter au niveau de la terrasse, située au premier étage;
- Le niveau repris « rez-de-chaussée » aux plans contient les espaces de vie, aménagés en façade arrière et ouvert sur une terrasse de 77,20m<sup>2</sup>; Il contient également une chambre et une salle de bain aménagées en façade avant;
- Le premier étage contient deux suites ouvertes sur une terrasse aménagée à l'orientation sud-ouest;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Ce nouveau volume s'implante en recul par rapport à l'alignement comme exigé par le PPAS;
  - L'architecture du nouveau volume se veut sobre par l'utilisation de volumes simples, et contemporaine par le choix des matériaux;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - en ce qui concerne le volume bâti :
    - Une terrasse en vieille pierre de récupération de 62,80m<sup>2</sup> sera aménagée en façade arrière, niveau repris « sous-sol » aux plans, créant ainsi un espace extérieur pour les pièces de détente; Elle sera en partie bordée par des murs de soutènement;
    - Une autre terrasse, précitée, de 77,20 m<sup>2</sup> sera ménagée au premier étage afin d'offrir un espace extérieur aux espaces de vie;
    - 12 panneaux solaires seront aménagés en toiture afin d'améliorer les performances énergétiques;
    - Tous ces espaces extérieurs seront reliés par des escaliers aménagés le long des murs de soutènement;
  - En ce qui concerne la zone de jardin :
    - Une piscine de 23,59 m<sup>2</sup> sera implantée sur la zone de jardin; Elle sera surélevée par rapport au niveau du jardin (1,77 mètre en bas de l'escalier);
    - Le fond de la parcelle présente un écran végétal composé d'arbres et d'arbustes qui occupe une fonction de barrière visuelle et qui contribue à la gestion du ruissellement des eaux en intérieur d'îlot ;
    - La demande prévoit d'abattre la plupart de ces arbres ainsi que d'autres implantés sur la parcelle afin de construire le nouveau bâtiment ; Toutefois, elle conserve le châtaignier autour duquel se développe les terrasses, ce qui ne peut s'envisager au regard de la préservation et de la survie du châtaignier ;
    - Il y a lieu de préserver cette barrière végétale au regard de l'intimité du voisinage et de la gestion des eaux ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - Un garage (54,30m<sup>2</sup>) sera aménagé au rez-de-chaussée, en façade avant, permettant le stationnement de deux voitures;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - Une citerne d'eau de pluie de 5000l sera placée le long de zone de retrait latéral droite;
  - En ce qui concerne la piscine, il y a lieu de respecter l'article 14 du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - L'utilisation de différents matériaux (bois, béton et pierre de France) et des menuiseries en aluminium de teinte noire, confère à l'ensemble un caractère résolument contemporain;
  - Cette typologie contraste avec les autres maisons du contexte bâti environnant;
  - En ce qui concerne la piscine, une couverture du plan d'eau est nécessaire afin de protéger la faune de la noyade;

**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 :
  - Application de l'article n°0.6 du plan régional d'affectation du sol - Atteinte en intérieur d'îlot et de l'article n°13 - Maintien d'une surface perméable du Titre I du Règlement Régional de l'Urbanisme :
    - Le projet se situe dans la zone de construction en ordre ouvert du plan particulier d'affectation du sol (Article III);
    - Outre le taux d'emprise au sol annoncé (29%, ce qui dépasse le taux de 25% maximal que permet d'envisager le plan particulier d'affectation du sol), la demande prévoit de creuser dans le terrain en pente et d'abattre de nombreux arbres afin de créer un espace de détente composé d'une

- terrasse, d'un mur de soutènement, d'un escalier et d'une piscine qui constituent des abords construits et minéralisés, émergeant du relief naturel du sol alors que les distances des zones de retrait latéral sont de faible importance et devront faire l'objet de terrassements;
- L'ensemble de ces constructions ne favorise pas le maintien ou la création des surfaces de pleine terre dans l'espace de jardin et n'améliorent pas, en priorité, les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur de l'îlot;
  - De plus, ils occupent une superficie supérieure aux 50% de la zone de jardin autorisé par le Règlement Régional d'Urbanisme, ce qui représente une valeur très importante pour un quartier urbanisé en ordre ouvert;
  - Il y a lieu de revoir le projet afin d'apporter une amélioration qualitative à l'intérieur de l'îlot en proposant des espaces de pleine terre aménagés en jardin et respectueux de l'allure générale du relief naturel;
- Application de l'article n°1.5.2° du plan régional d'affectation du sol - modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant :
    - L'environnement bâti se compose de villas présentant une toiture à versants et de façades en briques de ton brun ou bien peintes en blancs;
    - Le plan d'implantation en atteste, aucune des constructions qui y figurent ne présentant de toiture plate; cependant, l'article III - 6) - Toitures - des prescriptions du plan particulier d'affectation du sol dispose que « Tous les types de toiture sont admis »;
    - La demande prévoit de construire une villa moderne composée d'une toiture plate, d'un volume en béton strié oblique (en façade avant), d'un volume en bois (en façade latérale gauche), d'un volume à semi-enterré en schiste ton noir et d'un volume en façade arrière en pierre de France de ton clair;
    - Cette nouvelle construction contraste avec les maisons existantes par le choix des matériaux composant les façades et le parti architectural de se fermer complètement à l'espace public par l'absence de fenêtre sur la façade avant;
    - Ce parti architectural peut s'envisager au regard de la maison voisine de droite qui présente peu d'ouverture sur la façade avant;
    - Toutefois, il y a lieu de revoir le choix des matériaux dans un sens de plus grande sobriété afin de mieux intégrer le projet à l'environnement bâti;
  - Non-respect de l'article n°III.3) - Implantation :
    - Afin de construire la piscine en façade arrière de la parcelle, la demande a construit un mur de soutènement qui se situe à 1,80 m au point le plus proche de la limite mitoyenne de fond et à 3,58m au point le plus éloigné, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux au regard de l'impact, sur les propriétés voisines, de ces aménagements émergeant du sol alors que le projet se situe à proximité d'un angle l'îlot aigu, situation où les vis-à-vis sont plus importants;
    - De plus, le point c) impose une surface bâtie de maximum ¼ de la parcelle, c'est-à-dire 25% ou 204,29m<sup>2</sup>;
    - Or la nouvelle construction présente une emprise au sol de 29% (234,70m<sup>2</sup>) ce qui dépasse le maximum autorisé par le plan particulier d'affectation du sol et est en-deçà de la valeur vérifiée (31,82%) auxquels s'ajoutent plus de 120 m<sup>2</sup> d'abords bâtis et minéralisés;
    - Il y a lieu de revoir le projet afin de respecter au mieux cet article;
  - Non-respect de l'article n°III.5) - Matériaux :
    - La nouvelle construction présente différents matériaux afin d'accentuer son caractère moderne;
    - Ce choix ne respecte cet article du PPAS qui impose un traitement de même nature pour une même construction;
    - Il y a lieu de limiter la différence de matériaux afin de respecter au mieux cet article;
  - Non-respect de l'article n°IV.3) - Clôtures :
    - La zone de recul présente un petit jardinet entouré d'un muret qui ne clôture pas la zone de recul mais qui soutient le talus aménagé en jardinet;
  - Non-respect de l'article n°4 - Profondeur du Titre I du Règlement Régional de l'Urbanisme :
    - Le projet prévu par la demande occupe plus de ¾ de la superficie de la parcelle, ce qui ne peut être accepté au regard de la perte des qualités paysagères et de la superficie perméable présente sur la parcelle;
    - Il y a lieu de revoir le projet afin de respecter les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme;

Le projet tel qu'introduit ne peut s'envisager au regard des nombreuses dérogations aux normes en vigueur; Il y a lieu de proposer un projet plus respectueux de l'environnement bâti en terme d'emprise, de gabarit et de matériaux;

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers,  
Avis DEFAVORABLE et unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§8 du CoBAT et le refus du permis d'urbanisme.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 20/04/2022**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-46244-2021 - Enquête n° 044/22**

**Demandeur : S.R.L. Cabinet du Ham c/o Madame Kathleen Verlende**

**Situation : Avenue Fond'Roy 2A**

**Objet : mettre en conformité le changement d'affectation d'une maison unifamiliale en équipement (cabinet médical) avec un logement de fonction, de type studio et agrandir et transformer la construction existante**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46244-2021 introduite, en date du 17/12/2021, par la S.R.L. Cabinet du Ham c/o Madame Kathleen Verlende;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité le changement d'affectation d'une maison unifamiliale en équipement (cabinet médical) avec un logement de fonction, de type studio et agrandir et transformer la construction existante sur le bien sis avenue Fond'Roy, 2A;

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

**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 modification totale ou partielle d'un logement;

Considérant que la demande déroge également l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, cette dérogation n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/02/2022 au 14/03/2022 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 :**

17/12/2021 : dépôt de la demande;

17/02/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

28/02/2022 au 14/03/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/04/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 17/02/2022 ;

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 essentiellement résidentiel;
- Dans ce quartier, le premier tronçon de l'avenue Fond'Roy est parcourue par la ligne de tram 92 de la STIB, ce qui ne permet pas le stationnement en voirie;
- La parcelle concernée par la demande est située entre l'avenue Fond'Roy et la Vieille rue du Moulin avec une accessibilité piétonne via l'avenue Fond'Roy et une accessibilité carrossable vers le garage situé au sous-sol, via la Vieille rue du Moulin;
- Il en découle une typologie particulière à proximité de l'angle aigu de l'îlot, avec une double zone de recul et l'absence d'une zone de jardin au sens usuel du terme;
- L'habitation a été bâtie à la toute fin des années 1950, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-20562-1959 et comporte, en situation de droit, un garage au sous-sol avec les locaux techniques et de stockage, les pièces de jour au rez-de-chaussée et un programme de 3 chambres au 1<sup>er</sup> étage, les combles sont occupés par un grenier;

- La maison, mitoyenne de part et d'autre, est située au centre d'un groupe de 3 maisons de typologie identique;
- En situation de fait, le logement unifamilial a été supprimé au profit d'un cabinet médical sur le rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage, et ce avec maintien d'un logement de fonction dans les combles;
- Les fenêtres des lucarnes sont de faible hauteur (et donc de superficie éclairante limitée) et les lucarnes sont de typologie « rampante », avec toiture qui rejoint la ligne de faîte;

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

- Le réaménagement des niveaux avec des modifications structurelles;
- La rehausse de 3 lucarnes en toiture avec modification de leur typologie en « lucarne en chien-assis »;
- La modification au niveau de l'escalier du rez-de-chaussée vers le 1<sup>er</sup> étage;
- L'extension au rez-de-chaussée arrière avec une toiture terrasse et une large baie vitrée en bois de ton blanc;
- La rehausse en mitoyenneté de droite de plus d'1 mètre;

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

- Le programme prévoit :
  - d'une part, la mise en conformité de la suppression du logement au profit d'un équipement avec un petit logement accessoire,
  - d'autre part, la rénovation de la maison existante avec une extension en façade arrière, du côté de la Vieille rue du Moulin;

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

- La demande n'apporte aucun renseignement afin de permettre de dater le changement d'affectation et de ce fait, la suppression du logement unifamilial est soumise aux mesures particulières de publicité en application de l'article 0.12, 4° du PRAS en matière de modification totale ou partielle d'un logement en vue d'y installer un équipement d'intérêt collectif;

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

- en matière de programme :
  - le studio dans les combles est accessible via le cabinet médical et reste accessoire à cette affectation;
  - il se compose d'un espace de séjour avec chambre attenante et d'une grande salle-de-bain;
  - l'espace de vie comporte une dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme concernant la superficie nette éclairante à garantir;
  - les lucarnes existantes, bien que rehaussées et couvertes d'un toit plat ne permettent pas d'offrir un éclairage naturel en suffisance et de ce fait, l'ajout de fenêtres dans le(s) versant(s) du toit peut être proposé afin de supprimer cette dérogation;
  - les modifications structurelles et de cloisonnement, ainsi que l'extension au rez-de-chaussée, permettent d'offrir un accueil et une spatialité cohérente avec l'affectation du bien tout en respectant l'aspect extérieur de cette bâtisse de la fin des années 1950;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - les lucarnes sont rehaussées et leur typologie en terme de forme de toiture est modifiée par des toitures plates;
  - cette modification ne suscite aucune objection et peut être envisagée, considérant que les lucarnes restent conformes aux prescrits du Règlement Régional d'Urbanisme concernant leurs hauteur et leur largeurs;
  - l'extension au rez-de-chaussée reste comprise dans la profondeur du bien mitoyen de droite, et la terrasse aménagée en toiture dispose d'une légère rehausse en mitoyenneté afin de garantir une hauteur d'1,90m afin de répondre au Code Civil en matière de servitudes de vues ;
  - Il est à noter que cette légère rehausse ne présente que peu d'impact sur le bien mitoyen, au regard des baies qui sont plus hautes que la rehausse ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - au niveau de la zone de recul du côté de l'avenue Fond'Roy, la partie entre la façade avant et les aménagements paysagers au niveau du muret, a été recouverte de graviers, en situation de fait, tout en restant une zone totalement perméable;
  - le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse au niveau du rez-de-chaussée, dans la continuité de l'extension et au-dessus de l'entrée du garage;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le garage existant est maintenu et n'a pas vocation à être mis à disposition de la patientèle;

- le véhicule dessiné au niveau des plans au niveau de l'accès carrossable, doit être supprimé afin de ne pas induire en erreur au niveau de l'interprétation de cet accès carrossable vers un garage existant;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - la citerne d'eau de pluie existante de 1000l est maintenue;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - les menuiseries existantes sont restaurées à l'identique, à savoir en bois de ton blanc;

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

- 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) :
  - la surface totale dédiée à l'équipement est limitée à 226 m<sup>2</sup>, inférieur de ce fait, aux 250m<sup>2</sup> maximum prévus par la prescription particulière 1.2 du PRAS;
  - bien que le logement unifamilial soit supprimé, il est maintenu près de 73 m<sup>2</sup> de logement au niveau des combles et moyennant la suppression de la dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, cette modification est acceptable;

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

- proposer l'ajout de fenêtres dans le(s) versant(s) de toit afin de supprimer la dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- supprimer des plans toute mention de véhicule en zone de recul ou au niveau de l'accès carrossable;

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 d'accessibilité de terrasse, et d'informations au niveau des plans;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande doit se conformer au Code civil en matière de servitudes de vues;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la surface nette éclairante au sein du logement doit se conformer au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;

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'indicer 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 la demande est régie par la disposition suivante :**

- elle répond aux critères de la loi du 30/07/1979 et à la liste arrêtée par l'arrêté royal du 28/02/1991, relatifs à la prévention des incendies et des explosions ainsi qu'à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile dans ces mêmes circonstances, la destination que le permis d'urbanisme autorise étant inclus dans la catégorie suivante :

*2. hôpitaux et établissements de soins;*

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

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**

**Commission de concertation**

**séance du 20/04/2022**

**objet n° 06**

**Dossier 16-46289-2022 - Enquête n° 042/22 - Article 177**

**Demandeur : Madame Catherine Royer**

**Situation : Avenue de la Chenaie 143**

**Objet : démolir le bâtiment existant et construire 4 villas**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46289-2022 introduite, en date du 16/07/2021, par Madame Catherine Royer;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir le bâtiment existant et construire 4 villas sur le bien sis avenue de la Chenaie, 143;

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la parcelle se situe entre 2 zones Natura 2000 : la zone Natura 2000 du Kawberg (également classé comme site) et la zone Natura 2000 d'Engeland (également reprise en zone verte de haute valeur biologique au PRAS); que la parcelle se trouve dans sa quasi-totalité dans la zone tampon de 60mètres autour des sites Natura 2000;

Considérant qu'une partie de la parcelle fait partie de la zone de protection du site classé du Kawberg (côté rue);

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
  - Prescription générale 0.5 : Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000m<sup>2</sup>;
  - Prescription générale 0.12 : modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR;
  - Prescription particulière 1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation à prédominance résidentielle;
- Application de l'art. 188/7 al.2 du CoBAT : demande soumise à Evaluation appropriée des Incidences car implantation en zone Natura 2000;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de l'art. 237 du CoBAT (Titre V Patrimoine) : zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);

**Vu les résultats de l'enquête publique** qui s'est déroulée du 14/02/2022 au 15/03/2022 inclus et le nombre de réclamations et/ou observations;

Considérant que les réclamations portent sur les points suivants :

- *Démolition de la maison existante non convaincante;*
- *Important impact sur le relief du sol existant (vallon glaciaire à préserver);*
- *Atteinte à la zone Natura 2000 par l'implantation des deux villas en fond de parcelle (bloc infranchissable pour la faune + bruit, pollution lumineuse, coupure de corridor écologique,...);*
- *Pénétration des voitures en fond de parcelle inacceptable;*
- *Remise en cause des conclusions du Rapport d'évaluation des Incidences;*
- *Création d'un précédent dans le quartier;*
- *Impact significatif sur l'environnement en termes de minéralisation, occupation et artificialisation d'une grande partie de la parcelle;*
- *Incidences insuffisamment prises en compte ou évaluées;*
- *Nécessité de conserver un lien entre les 2 zones Natura 2000;*
- *Projet pas en adéquation avec la typologie du quartier;*
- *Villas en fond de parcelle massives et trop proches des mitoyens;*
- *Peu d'indication à propos des arbres maintenus;*
- *Aménagement paysager peu en adéquation avec le vallon boisé (terrasses, clôtures,...); Jardin plus naturel à conserver;*
- *Utilisation de dolomie inappropriée;*



- *Parking en intérieur de parcelle inacceptable;*
- *Augmentation de l'imperméabilisation va à l'encontre des objectifs environnementaux;*
- *Quartier déjà surchargé en voitures; Augmentation du trafic routier;*
- *Maintien de la biodiversité nécessaire;*
- *Maintien de quartiers verts et doux;*
- *Problème de vue depuis une fenêtre latérale sur la propriété voisine;*
- *Diminution nécessaire du projet;*
- *Bétonisation considérable de la parcelle;*
- *Surfaces habitables et nombre de voitures excessifs;*
- *Projet en contradiction totale avec l'environnement dans lequel il s'insère;*
- *Verges sacrifiées;*
- *Nuisances sonores;*
- *Multiplication par 5 de la surface bâtie;*
- *Gestion des eaux (infiltrations suite aux changements climatiques,...);*
- *Impact de la démolition sur l'environnement;*
- *Fragmentation des espaces verts;*
- *Augmentation de la pollution;*

### **DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

16/07/2021 : dépôt de la demande auprès de la Région;

04/08/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

24/01/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des différentes instances;

14/02/2022 au 15/03/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/04/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

### **CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis défavorable de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) daté du 15/02/2022 et référencé comme suit : AA/KD/UCL20425\_685\_PU\_Chênaie\_143 et libellé comme suit :

*« Bien que la parcelle concernée figure au PRAS en zone d'habitation à prédominance résidentielle, la CRMS observe que le projet se situe au sein d'un vaste réseau écologique bruxellois formé en partie par le complexe Verrewinkel-Kinsendaël désigné zone Natura 2000. D'après Brugis, celle-ci bénéficie d'une zone tampon non aedificandi de 60 mètres qu'il n'est toutefois pas aisé de localiser avec précision sur les documents graphiques du dossier. **La Commission demande dès lors au demandeur, à la Commune et aux acteurs en charge de l'Ordonnance nature de vérifier la légalité de cet aspect du projet eu égard au contexte juridique en vigueur.***

*Considérant ce qui précède, la Commission s'interroge à propos des conclusions du Rapport d'Incidences Environnementales joint au dossier (RIE) qui semble minimiser l'impact des aménagements proposés sur l'environnement naturel (faune et flore), en particulier sur l'habitat boisé environnant. Il est en effet frappant de constater que la question de la zone tampon de 60 mètres n'est pas mentionnée et n'est donc pas correctement traitée. **La Commission demande une évaluation appropriée des incidences du projet basée sur des éléments scientifiques.***

*Pour elle, il semble en tout cas évident que la construction de quatre grandes surfaces de bâtiments (en lieu et place d'une maison, d'un abri et de serres) au cœur d'un complexe de zones à haute valeur biologique serait destructrice pour le site, principalement en raison des constructions massives projetées à l'arrière du terrain et de leur accès en intérieur d'îlot. Le relief naturel serait perturbé (surélévation des 3/3 jardins des maisons sur rue et excavation pour les maisons à l'arrière) et le sol souffrirait d'une augmentation significative de son imperméabilisation, allant de 2,8% à 30%. De même, alors qu'une prise en compte des nuisances possibles de l'éclairage extérieur des jardins sur la faune soit envisagée, les façades seraient munies de très grandes fenêtres donnant directement sur la zone Natura 2000, ce qui serait contraire à la volonté de ne pas nuire à l'environnement naturel immédiat.*

*Par ailleurs, la photo aérienne montre que le terrain a davantage de valeur paysagère qu'indiqué, y compris dans la zone où serait construit le bloc arrière. Le rapport phytosanitaire révèle lui que plusieurs des sujets à abattre sont dans un état phytosanitaire satisfaisant. La CRMS regrette dès lors l'absence d'un inventaire approfondi des qualités paysagères du site et qu'aucune mesure de préservation des arbres ne soit mentionnée. Qu'en est-il, par exemple, des mesures prises pour préserver l'arbre (à conserver) situé à proximité du mur de soutènement ? Des mesures compensatoires sont-elles également envisagées ailleurs sur le site ?*

*En conclusion, la CRMS émet un avis défavorable sur le projet. Elle demande de revoir le programme à la baisse en renonçant notamment aux constructions en second ordre qui seraient trop invasives. Le projet pourrait se limiter à la construction de deux maisons à front de rue (impact limité en face du Kauwberg). Les maisons disposeraient d'un jardin commun, dépourvu de clôture et de mur de soutènement, pour ne pas perturber l'intérieur du site qui jouxte le plateau Engeland. On veillera également à ne pas empiéter dans la partie non aedificandi (traiter la zone de gestion extensive telle une lisière de bois et non comme un verger). »;*

Vu l'avis favorable conditionnel de Bruxelles Environnement daté du 23/02/22 et référencé UCC\_AI\_NAT\_Chênaie;

Considérant que le projet est soumis à Evaluation appropriée des Incidences suite à l'application de l'article 188/7 al.2 du COBAT en raison de la proximité de deux zones Natura 2000; qu'à ce titre, l'avis de Bruxelles Environnement a été sollicité;

Considérant l'avis de Bruxelles Environnement daté du 21/01/2022 et libellé comme suit :

« **Nature**

- *Considérant la localisation du projet :*
  - *sur une parcelle au caractère actuellement très végétalisé;*
  - *dans un ensemble dont la valeur biologique estimée est importante, en zone de liaison du réseau écologique bruxellois, entre les stations Natura 2000 Kauwberg et Engeland;*
  - *en zone de protection de la ville verte de seconde couronne (PRDD);*
- *Considérant la réalisation d'une évaluation appropriée des incidences Natura 2000 (EAI) conformément à la législation en la matière;*
- *Considérant que le projet implique :*
  - *l'abattage de plusieurs faux-cyprès (*Chamaecyparis*) et un épicéa (*Picea abies*) ainsi que le débroussaillage d'une partie du terrain;*
  - *une augmentation de l'emprise au sol du bâti, passant de 135m<sup>2</sup> actuellement (pour un logement unifamilial) à 866 m<sup>2</sup> (pour 4 logements),*
  - *l'augmentation du taux d'emprise de 2,5% à 16% (terrain de 5235 m<sup>2</sup>);*
- *Considérant les impacts cumulatifs liés aux autres projets à proximité (notamment lotissement au n°137);*

**Eau**

- *Considérant les qualités paysagère, végétale, géologique et la profondeur importante de la nappe sur le site;*
- *Considérant que tous les éléments sont rassemblés pour réaliser une GIEP exemplaire : zéro rejet hors de la parcelle, avec des techniques simples : noues, jardins de pluie, espaces verts légèrement sur creusés et infiltration...*
- *Considérant dès lors que le projet doit tendre à favoriser la gestion de l'eau pluviale à la parcelle pour le bâtiment arrière et pour les bâtiments avant;*
- *Considérant que le trop plein des deux citernes d'eau pluviale le long de l'avenue de la Chênaie doit être infiltré sur site et déconnecté du réseau d'égouttage public;*

**Démolition-reconstruction**

- *Considérant que le choix d'une démolition-reconstruction génèrera inmanquablement un temps long avant que le nouveau projet puisse amortir le poids énergétique du bâtiment existant, ainsi que l'énergie qu'il a fallu pour le démolir et reconstruire;*

**Avis favorable à conditions**

- *Reprendre les mesures atténuantes de l'EAI (pp. 39-40) comme conditions dans le permis au cas où celui-ci serait délivré et y ajouter les conditions ci-dessous :*
  - *Concernant la mesure atténuante n°4 (EAI p.39) « écran visuel bâti » : cet écran visuel dans le prolongement du chemin d'accès pour empêcher les phares des voitures d'éclairer la zone Natura 2000 (Engeland) pourrait aussi être constitué d'une plantation/haie dense;*
  - *Concernant la mesure d'atténuation n°9 (EAI p.40) - intégration au bâti de gîtes pour chauve-souris : Celle-ci doit être conçue et accompagnée avec l'aide d'un-écologue ou expert-e en la matière;*
- *Que la pollution lumineuse soit limitée autant que possible sur l'ensemble du site y compris pendant le chantier : que les types d'éclairage choisis soient sans émission dans le spectre UV, avec une projection lumineuse orientée vers le bas, voire aussi une détection de présence ou une gestion horaire automatisée, afin de ne pas éliminer les corridors écologiques (en particulier des chauves-souris);*
- *Qu'il n'y ait pas de stockage ni manœuvres de chantier dans la partie basse du site;*
- *Plantations et limites de parcelle/propriété :*
  - *Maintenir un aménagement végétalisé des abords et de petits éléments de paysage tels que des haies et bandes boisées afin de maintenir la connectivité écologique au travers du site;*
  - *Favoriser la diversité des biotopes présents sur le site du projet (ex.: haies vives constituées d'espèces indigènes, zones de fauche, maintien de massifs arbustifs, buissons épineux à baies, zones humides...); favoriser les espèces indigènes ou conseillées dans l'aménagement des parties végétalisées du projet (abords, toitures vertes, jardins, ...);*
  - *Privilégier la réalisation de limites de propriétés par des haies;*
  - *Adapter les barrières et clôtures afin de permettre le passage de la petite faune, par exemple en laissant un passage de minimum 10 cm dans le bas;*
- *Réaliser un plan paysager des plantations et de gestion des espaces ouverts pour l'ensemble du site; ce plan reprendra notamment les plantations prévues par les mesures atténuantes n°7-8 de l'EAI p.40 (plantations de lisière et fruitières dans le bas du site);*
- *Gérer et entretenir l'ensemble des espaces non bâtis sans utilisation de pesticides;*
- *Remplacer la dolomie par un autre matériau (stabilisé) chimiquement neutre (ex : porphyre concassé, gravier de lave).*
- *Revoir l'implantation du projet afin de préserver davantage le caractère végétalisé de la parcelle et ses fonctions écologiques (par exemple à l'aide de l'outil CBS - coefficient de potentiel de biodiversité par surface). Il s'agit de*

*limiter l'emprise au sol des nouvelles constructions, en les concentrant davantage du côté de l'avenue, en évitant de devoir implanter une voirie d'accès vers l'arrière de la parcelle, et en préservant un couloir végétalisé-boisé (par ex une haie vive) non éclairé entre le fonds de la parcelle et l'avenue (entre Engeland et Kauwberg).*

- *Mener une réflexion sur l'optimisation du coefficient de potentiel de biodiversité par surface (CBS), en comparant le CBS en situation actuelle et en situation projetée, afin de favoriser la biodiversité et la gestion des eaux pluviales (temporisation, infiltration ...)*
- *Se référer aux fiches thématiques et recommandations techniques se trouvant via <https://environnement.brussels/thematiques/espaces-verts-et-biodiversite/la-gestion-ecologique/les-fiches-thematiques-et-recommandations-techniques>;*
- *L'exutoire des deux citernes le long de l'avenue de la chânaie doit être dirigé vers un système d'infiltration aérien et paysager.»;*

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Considérant que la parcelle concernée par la demande est située au n°143 de l'avenue de la Chênaie à Uccle;
- Considérant que le projet prend place sur une propriété comprise dans la zone de protection du site classé du Kauwberg (situé en face); que l'arrière de la parcelle jouxte la zone verte de haute valeur biologique du plateau du Engeland; que ces deux sites forment, avec le parc de la Sauvagère, le Domaine Latour de Freins, le Bois de Buysdelle et le Bois de Verrewinkel (notamment), le vaste complexe Verrewinkel-Kinsendael désigné Natura 2000 qui bénéficie d'une zone tampon non-aedificandi de 60 mètres;
- Considérant que le terrain se situe dans un quartier résidentiel dont les gabarits sont globalement du R+1+Toiture;
- Considérant que le terrain est occupé actuellement par une maison unifamiliale ainsi que par 2 serres en ruine;
- Considérant que la maison existante date de 1948 et possède une superficie de  $\pm 300$  m<sup>2</sup>; qu'elle est construite en maçonnerie portante et que sa toiture est en ardoises naturelles; qu'elle n'est pas isolée et n'est pas raccordée au réseau d'égouttage; qu'elle s'étend sur 4 niveaux : une cave en sous-sol, un rez-de-chaussée avec séjour, cuisine, salle-à-manger, bureau, un premier étage avec 4 chambres, une salle-de-bain et une salle de douche, un grenier sous combles;
- Considérant qu'en termes de techniques spéciales, la maison existante dispose d'une fosse septique reliée à un puits perdu; que la maison est chauffée par une chaudière au mazout, qu'elle est raccordée à l'eau et à l'électricité mais que ces installations sont vétustes et non conformes aux normes actuelles;
- Considérant que le terrain est en forte pente vers le fond de la parcelle et est étagé sur plusieurs niveaux-terrasses; que ces paliers sont les traces des anciennes serres utilisées par l'ancien propriétaire pour cultiver des orchidées; que seules deux de ces anciennes serres sont encore présentes sur le site mais sont en très mauvais état;
- Considérant qu'en fond de parcelle, le dénivelé s'accroît pour terminer sur une partie plus sauvage avec de grands arbres tels que des hêtres et des chênes; que cette zone est la prolongation évidente de la zone verte arrière;
- Considérant que la promenade verte passe à l'arrière de la parcelle (sentier en dolomie de 3 m de large); qu'actuellement la maison existante n'est pas visible depuis celle-ci, étant donné la densité de végétation présente sur le terrain

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

- Considérant que la demande porte sur la démolition de la maison existante et des deux serres présentes sur le terrain; que la demande porte également sur la construction de 4 maisons unifamiliales, leurs chemins d'accès et l'aménagement des jardins;
- Considérant qu'en termes d'implantation, les deux villas côté rue sont directement implantées sur l'avenue de la Chênaie (villas Vanda et Leila); que les deux autres villas mitoyennes sont implantées en contrebas du terrain (villas Calanthe et Cattelya);
- Considérant que les villas sont implantées en fonction des niveaux existants; que les déblais des villas en aval sont réutilisés pour l'aménagement des jardins en terrasse des villas en amont du terrain; que les toitures sont végétalisées; que l'implantation des deux villas en fond de parcelle est telle que les vues sur la zone boisée arrière ne sont pas mises à mal pour les deux villas supérieures;
- Considérant que les deux villas en amont auront chacune leur propre entrée, donnant directement sur l'avenue de la Chênaie; que les deux villas en aval auront un chemin d'accès commun;
- Considérant que l'avenue de la Chênaie n'offre pas d'emplacements de parking publics, le projet prévoit, en plus de 2 places de parking couvertes par logement, deux emplacements de parking pour les visiteurs à l'air libre, devant les garages;

- Considérant qu'en termes de programme, chaque villa possède un séjour très lumineux et ouvert sur l'extérieur, un coin feu, une cuisine, une buanderie, trois chambres avec coin douche ou salle de bain, un dressing, un local technique, un garage pour deux voitures et quatre vélos, des terrasses et un ascenseur; les surfaces brutes des maisons varient entre 340 m<sup>2</sup> et 395 m<sup>2</sup>;
- Considérant qu'en termes de matériaux, chaque façade est composée de deux matériaux distincts : un bardage vertical en bois clair naturel non traité et la partie inférieure en béton banché; les châssis sont en aluminium thermolaqué de teinte gris foncé; les toitures sont verdurisées; les matériaux choisis vont grisonner avec le temps et ainsi s'harmoniser avec la nature environnante;
- Considérant qu'il est précisé que les maçonneries de la maison existante seront réemployées pour les murs de soutènement et autres aménagements paysagers; que les ardoises serviront à l'aménagement des abords des villas;
- Considérant qu'en termes de techniques spéciales et de gestion des eaux, le projet prévoit un raccordement aux impétrants via un local compteurs, situé à l'entrée de la propriété pour les villas arrières; que pour les villas avant, chacune a son propre réseau de raccordement;
- Considérant que chaque maison en amont possède son propre réseau d'égouttage raccordé au réseau d'égouttage de l'avenue de la Chênaie; que les maisons en aval sont équipées de stations de relevage pour remonter les eaux usées jusqu'au réseau d'égouttage public; que ces pompes ne fonctionneront pas en permanence et seront enfermées dans des structures enterrées;
- Considérant que les eaux pluviales sont d'abord temporisées par le substrat végétal des toitures verdurisées et sont ensuite récupérées par des citernes d'eau de pluie pour les besoins des habitations; que les trop-pleins sont redirigés vers l'aval du terrain qui seront temporisés par la zone boisée et un réseau de drains dispersants pour les maisons en aval; que pour les maisons en amont, le trop-plein est envoyé vers un puits dispersant avant d'être renvoyé vers le réseau d'égouttage public;
- Considérant qu'en termes d'aménagement des abords, le fond de la parcelle reste intact et boisé; que des conifères seront abattus afin d'amener de la lumière naturelle aux nouvelles villas; que les arbres remarquables sont conservés;
- Considérant que les jardins seront plantés d'arbres d'essences indigènes à savoir principalement des chênes et des hêtres correspondant aux espèces déjà présentes sur la parcelle et ses alentours;
- Considérant que le projet nivelle tout le terrain en établissant des paliers à différents niveaux; que le jardin de chaque villa est circonscrit par une haie plantée d'arbustes d'espèces indigènes;
- Considérant que le fond de la parcelle est réservé comme zone naturelle, non accessible aux utilisateurs;

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

- Considérant que la prescription générale 0.5 du PRAS - construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup> s'applique au présent projet; qu'à cet égard, le projet a donc été soumis aux mesures particulières de publicité;
- Considérant que la prescription générale 0.12 du PRAS - Modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR est d'application pour ce projet; que le logement démolit est compensé par la création de 4 nouveaux logements; que le projet n'entre pas en contradiction avec les prescriptions du PRAS à cet égard;
- Considérant cependant que la demande de démolition d'un logement n'est pas anodine et doit être parfaitement justifiée et documentée;
- Considérant la note de démolition annexée à la demande de permis d'urbanisme;
- Considérant que cette note ne démontre en aucune manière la nécessité de démolir cette maison unifamiliale; qu'en effet, signaler qu'une maison de 1948 n'est pas correctement isolée et que les installations sanitaires et de chauffage sont vétustes n'est pas suffisant pour justifier la démolition d'une maison manifestement transformable et restaurable; que cette maison présente peu d'intérêt en termes de patrimoine mais qu'en termes de développement durable, la simple récupération de certains matériaux ne peut compenser l'énergie gaspillée pour cette démolition; que, vu son manque d'intérêt patrimonial, la maison pourrait subir une transformation lourde; qu'aucun problème de stabilité ou de mэрule n'a été soulevé;
- Considérant dès lors que la démolition de la maison existante n'est pas justifiée à ce stade et qu'il semble possible de transformer cette bâtisse en un ou deux logements confortables et conformes aux normes actuelles;
- Considérant l'analyse phytosanitaire des arbres à abattre qui ne précise nullement que les arbres à abattre pour la réalisation du projet sont malades ou dangereux;

- Considérant qu'aucune compensation en termes de replantation n'est proposée dans le cadre du projet et que cela est regrettable; que pour chaque arbre abattu, au moins un nouvel arbre doit être planté;
- Considérant qu'en termes d'implantation, les deux villas côté rue sont directement implantées sur l'avenue de la Chênaie (villas Vanda et Leila); que les deux autres villas mitoyennes sont implantées en contrebas du terrain (villas Calanthe et Cattelya);
- Considérant que l'implantation des deux villas en contrebas entraîne de nombreuses objections à savoir :
  - Création d'une voirie interne carrossable;
  - Intrusion de 8 voitures potentielles en fond de parcelle;
  - Effet barrière pour le passage de la faune et perte du lien entre les deux zones Natura 2000;
  - Nivellement du terrain en terrasses;
  - Proximité de la zone boisée arrière et création de nuisances pour la faune et la flore;
  - Implantation trop proche des limites mitoyennes;
- Considérant que la création d'une voirie interne permettant l'intrusion de 8 voitures potentielles en fond de parcelle (4 garages + 4 emplacements à l'air libre) va à l'encontre de toutes les directives tant régionales que communales; que ces nuisances liées à la voiture en intérieur de parcelle sont aujourd'hui inadmissibles, d'autant plus qu'il s'agit ici d'une zone à haute valeur biologique; qu'il n'est plus question aujourd'hui de garer des voitures à l'air libre sur les parcelles, au milieu d'un bois;
- Considérant le choix d'implanter deux maisons jumelées en fond de parcelle, d'une longueur totale de 34,22 m sur un terrain d'une largeur de 47,76 m, crée inévitablement une barrière physique infranchissable pour la faune de cette zone à haute valeur biologique et annihile totalement le lien entre les deux zones Natura 2000 quienserment la parcelle;
- Considérant également le nivellement trop important que le terrain va subir; que l'aménagement de ce terrain en terrasses n'est pas opportun; qu'une approche plus respectueuse du terrain est souhaitable et qu'il est nécessaire de revenir à un nivellement naturel des terres et à un aménagement sobre et sans entraves pour la faune;
- Considérant, de plus, que ces deux maisons jumelées sont trop proches des limites mitoyennes et rompent totalement avec la typologie des maisons isolées, caractéristiques des parcelles alentour;
- Considérant que l'imperméabilisation de la parcelle est trop importante; que la surface imperméable passe de 150 m<sup>2</sup> à plus de 860 m<sup>2</sup>, ce qui quintuple la surface non perméable sur la parcelle par rapport à la situation existante;
- Considérant qu'il est nécessaire de réduire significativement l'emprise au sol des constructions et des accès;
- Considérant que les deux villas en amont auront chacune leur propre entrée, donnant directement sur l'avenue de la Chênaie; qu'il aurait été préférable de minimiser l'impact des accès à ces deux villas avant et proposer un seul accès mutualisé, réduisant d'autant la surface imperméabilisée au sein du projet;
- Considérant qu'en termes de programme et de densité, l'implantation de 4 maisons unifamiliales de très grandes dimensions sur ce terrain est trop impactante; qu'il y a lieu de diminuer le programme et de renoncer, a minima, aux deux maisons de fond, créatrices de trop de nuisances et inadaptées à leur contexte;
- Considérant que l'implantation d'un local compteurs dans la zone de recul n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'y renoncer;
- Considérant que la prescription 1.5.2 du PRAS - Modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation à prédominance résidentielle s'applique au présent projet;
- Considérant qu'en termes de gabarit, les bâtiments à rue sont acceptables (R+1); qu'en termes de typologie, cependant, les maisons à rue s'inscrivent en rupture avec leur contexte environnant, en ce que le choix de la toiture plate ne s'accorde pas avec les quelques villas présentes en face du projet;
- Considérant que les matériaux choisis peuvent être acceptables en ce qu'ils tendent à s'harmoniser avec la nature environnante; qu'il y a cependant lieu de se référer également aux matériaux présents dans la rue afin de s'harmoniser aussi avec le contexte bâti puisque seules des constructions côté rue pourraient être envisagées;
- Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation suite à l'application de l'art. 237 du COBAT (Titre V Patrimoine) : zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci); qu'en conséquence, l'avis de la CRMS a été sollicité;

**Considérant en guise de conclusion :**

- Considérant l'impact significatif d'un tel projet sur son environnement à haute valeur biologique;
- Considérant que ces impacts ne semblent pas avoir été correctement étudiés et qu'il y a lieu de retravailler le rapport d'incidences environnementales;
- Considérant que l'implantation d'habitations en fond de parcelle est inacceptable; que l'emprise au sol globale du projet est bien trop importante; que la typologie de la maison dans son parc est totalement annihilée;
- Que le projet met à mal le réseau écologique;
- Que l'architecture proposée est en rupture avec son contexte bâti et non bâti; que la démolition de la maison existante n'est pas assez justifiée à ce jour;
- Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas avec les caractéristiques urbanistiques de la zone et qu'il y a lieu de revoir tant son implantation que sa densité et sa typologie;
- Considérant que ce projet ne répond pas au bon aménagement des lieux et nécessite une refonte complète;

**Avis DEFAVORABLE** unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**

**Commission de concertation**

**séance du 20/04/2022**

**objet n° 07**

**Dossier 16-45620-2020 - Enquête n° 043/22 - Article 126/1**

**Demandeur : Monsieur Maxime Dahan**

**Situation : Rue Marie Depage, 18**

**Objet : mettre en conformité l'aménagement de deux appartements au 1<sup>er</sup> étage d'un immeuble**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45620-2020 introduite, en date du 16/12/2020, modifiée (documents non indicés et non datés) le 03/01/2022 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017), par Monsieur Maxime Dahan;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'aménagement de deux appartements au 1<sup>er</sup> étage d'un immeuble sur le bien sis rue Marie Depage, 18;

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

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2021 au 08/09/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *bien de type « marchand de sommeil » - 7 logements dans l'immeuble - nuisances sonores - demande de remise en pristin état de l'immeuble;*

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 modifiée pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/02/2022 au 14/03/2022 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 :**

16/12/2020 : dépôt de la demande;

12/04/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

05/02/2021: réception des compléments;

06/02/2021 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

29/07/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

25/08/2021 au 08/09/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

29/09/2021 : Avis défavorable et unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§8 du CoBAT

06/10/2021 : envoi d'un courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

03/01/2022 : dépôt de plans modifiés non datés et non indicés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

17/02/2022 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique et demande d'avis du SIAMU sur la demande modifiée;

28/02/2022 au 14/03/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/04/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

## **CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

### **CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 29/07/2021 et émis le 15/09/2021 et joint à la demande sur la demande telle qu'introduite initialement :

« *l'examen du plan soumis à son attention, le Service d'Incendie estime que le permis d'urbanisme devrait être refusé pour la raison suivante:*

*Chaque logement doit disposer de deux possibilités d'évacuation. Les solutions autorisées par le Service d'Incendie sont les suivantes:*

- soit un accès pour une échelle aérienne du SIAMU et un escalier intérieur encloisonné donnant à l'extérieur;
- soit un accès pour une échelle aérienne du SIAMU et un escalier extérieur;
- soit pas d'accès pour une échelle aérienne du SIAMU et 2 escaliers (intérieur encloisonné et/ou extérieur) accessibles pour chaque occupant de chaque logement.

=> le logement arrière ne dispose pas de cette 2ème voie d'évacuation.

=> avant toute ébauche de solution, il serait bon de la faire valider par le SIAMU

=> le SIAMU demande que l'ensemble des plans des niveaux soient déposés lors de la prochaine demande d'avis de prévention contre l'incendie.

La descriptif de notre précédent rapport ne correspondant pas à l'objet de la demande, le rapport T.1995.1005/7 est rendu caduc.

### **Conclusion finale**

**Le service remet un rapport de prévention incendie défavorable. »;**

Considérant que l'avis du SIAMU sur la demande modifiée a été sollicité en date du 17/02/2022 et n'a pas été rendu à ce jour;

### **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- L'immeuble sur lequel porte la demande est implanté en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, le long de la rue Marie Depage, dans le tronçon compris entre la rue Édith Cavell à l'Est et le Rond-Point Churchill à l'Ouest;
- Au sein du permis modificatif de 1927 (n°16-3419-1927), le bien est divisé en 3 unités :
  - 1 appartement à 1 chambre au rez-de-chaussée,
  - 1 appartement à 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage,
  - 1 appartement à 1 chambre au 2<sup>ème</sup> étage,
  - des mansardes sous combles,
- Le permis d'urbanisme n°16-15919-1951 renseigne un agrandissement au rez-de-chaussée arrière et une affectation de magasin pour cette extension;
- Le permis d'urbanisme n°16-32787-1995 renseigne la transformation du dernier étage sous toiture en un appartement à 1 chambre;
- Le permis d'urbanisme n°16-33360-1997 :
  - concerne la mise en conformité d'une véranda construite au rez-de-chaussée, la démolition d'une partie des constructions existantes en intérieur d'ilot et la mise en conformité de l'exploitation de la plateforme du 1<sup>er</sup> étage en terrasse;
  - a fait l'objet d'un rapport au Collège du 15/05/1997 qui renseigne, ainsi que le formulaire statistique introduit, que le nombre de logements dans l'immeuble est de 3;
- Il y a donc une incohérence entre le nombre de logements renseignés dans le dossier du dernier permis et le nombre de logements que l'on peut déduire des différents plans introduits au fil du temps;
- Il apparaît qu'en situation existante de droit, la répartition est la suivante :
  - 1 appartement à 1 chambre au rez-de-chaussée,
  - 1 appartement à 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage,
  - 1 appartement à 1 chambre au 2<sup>ème</sup> étage,
  - 1 appartement à 1 chambre sous toiture,

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

- La mise en conformité de la division de l'appartement du 1<sup>er</sup> étage en 2 unités;
  - La demande est muette sur le reste de l'immeuble et sur la répartition des locaux communs, caves, etc,
- En ce qui concerne le motif d'enquête sur la demande initialement introduite pour l'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) :**
- Bien que la note explicative renseigne que les deux appartements ont été acquis séparément, l'un en 2017 et l'autre 2018, aucune preuve légale n'a été jointe au dossier;
  - L'avis du service incendie 30/08/2021 étant défavorable, la mise en conformité de la division de cet étage en deux petits logements (un studio et un appartement à 1 chambre) ne répond pas aux critères



de l'article 330, §3 du CoBAT relatif aux actes et travaux antérieurs au 01/01/2000 et ne peut dès lors pas faire l'objet d'une régularisation simplifiée;

- De plus, les documents transmis ne permettent pas d'évaluer si l'ajout d'un logement au sein de cet immeuble se conforme au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de locaux de services obligatoires dans les immeubles à logements multiples (local vélos/poussettes etc) et en matière de locaux de rangements (cave, etc);
- Enfin, il apparaît, suite aux témoignages des riverains, que cet immeuble serait divisé en 7 unités : Il y a dès lors lieu de fournir un dossier complet afin de régulariser l'ensemble de l'immeuble afin que l'autorité délivrante puisse se prononcer;

**Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés mais non indicés et non datés en date du 03/01/2022 :**

- Le projet modifié prévoit la mise en place d'un escalier de secours permettant l'évacuation via la terrasse arrière ;
- Le service SIAMU n'a pas encore rendu son avis sur la nouvelle proposition ;
- les documents transmis ne permettent pas d'évaluer si l'ajout d'un logement au sein de cet immeuble se conforme au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de locaux de services obligatoires dans les immeubles à logements multiples (local vélos/poussettes etc) et en matière de locaux de rangements (cave, etc);
- les plans de l'ensemble de l'immeuble ne sont pas transmis et il est donc impossible de juger de la densité totale de l'immeuble mais le demandeur a renseigné en séance que le nombre de logements s'élevait à 6 :
  - 1 appartement 1 chambre au rez-de-chaussée;
  - 1 appartement 1 chambre et 1 studio au 1<sup>er</sup> étage ;
  - 1 appartement 1 chambre et 1 studio au 2<sup>ème</sup> étage ;
  - 1 appartement 1 chambre au 3<sup>ème</sup> étage ;
- Les aménagements réalisés dérogent au Règlement Régional d'Urbanisme. En effet, la chambre de l'appartement située à l'arrière présente une superficie de 9 m<sup>2</sup>, et déroge donc fortement (5 m<sup>2</sup>) au Règlement Régionale d'Urbanisme en matière de norme d'habitabilité;
- La division de l'appartement d'origine en deux petits logements surdensifie la parcelle de manière inappropriée et non qualitative;
- Les appartements sont mono-orientés (celui en façade avant étant orienté Sud sans espaces extérieurs et celui en façade arrière étant orienté Nord), ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux en matière de normes de confort;
- Il y a lieu de réunir les deux logements et de proposer un appartement aux dimensions confortables pouvant bénéficier d'une belle terrasse ;

**Considérant qu'en ce qui concerne la mise en conformité et la remise en état de l'étage en un seul logement :**

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 6 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 12 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

**Avis DEFAVORABLE**

- et unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§8 du CoBAT et le refus du permis d'urbanisme.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**

**Commission de concertation**

**séance du 20/04/2022**

**objet n° 08**

**Dossier 16-46252-2021 - Enquête n° 45/2022**

**Demandeur : S.P.R.L. MUTIMMO c/o Monsieur Axel Boedts**

**Situation : Avenue Prince de Ligne 56 - Avenue de Beloeil 1**

**Objet : Démolir une maison unifamiliale et reconstruire un immeuble de logements**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46252-2021 introduite, par la S.P.R.L. MUTIMMO c/o Monsieur Axel Boedts;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir une maison unifamiliale en vue de reconstruire un immeuble de 9 logements avec un sous-sol de 7 emplacements de stationnement sur le bien sis avenue Prince de Ligne, 56 - avenue de Beloeil, 1;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle, 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°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA, ZEMU;
- application de la prescription particulière n°1.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques;

motifs inhérents 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 :

Vu que le demandeur sollicite une dérogation à la hauteur de la toiture Titre I, article 6.2° alors qu'il s'agit de dérogation à la hauteur des façades;

Que ces dérogations n'ont pas été soumises aux mesures particulières de publicité;

- 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°5, §1 qui prescrit "*la hauteur de la façade avant est déterminée en fonction de celle des deux constructions voisines*", en ce que la façade 'Beloeil' dépasse en hauteur de 42 cm la hauteur du brisis de la construction de la avenue de Beloeil n°3 (niveau 13.11 à 13.65) de gabarit bel étage +1+toiture Mansart et en ce que la façade dépasse 'Prince de ligne' en hauteur de 2,94 m la hauteur de la construction de l'avenue Prince de Ligne n°58 au droit du mitoyen (niveau 10.71 à 13.65.) de gabarit bel étage +1+T,
  - non-respect de l'article n°13 qui prescrit "*Maintien d'une surface perméable : La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée. L'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée que pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites*", en ce que le projet présente un taux d'emprise de 0.56 et un taux d'imperméabilisation de 0.58;

Considérant que le projet déroge également à l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il prévoit plus de logements (9) que d'emplacements de stationnement (7);

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 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, maison réalisée par l'architecte Adrien Blomme en 1937, de style Moderniste,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/02/2022 au 14/03/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

une lettre cosignée par 7 habitants des avenues Prince de Ligne 58, 60, 68, 70; 91/6 et Beloeil 3, 7 :

- le projet ne respecte pas la **typologie de l'îlot** constitué de maisons unifamiliales. Au lieu d'une maison, l'immeuble affiche une façade de 45 mètres de long, il bouche la perspective vers les jardins, et l'intérieur d'îlot et ses grands arbres. Le côté village de cet îlot en serait fortement affecté,
- le **type de façade** monobloc, lisse, uniforme, monomatériau, monochrome jure dans le quartier,
- la **démolition** de l'architecte de renom (Adrien Blomme) entame le patrimoine architectural,
- « le bâti ancien présente un intérêt patrimonial et historique que nous souhaitons préserver » écrivait M. Biermann dans le Wolvenbael magazine,
- Le projet supprime une bonne part du **jardin**, passant d'une emprise de 211 à 297 m<sup>2</sup>.
- « la commune s'attend que les reconstructions ramènent de la pleine terre » écrivait M. Biermann dans le Wolvenbael magazine,
- Les ruissellements sur les avenues en pente engendrent des problèmes d'humidité. La dimension du **bassin d'orage** est dérisoire,
- 7 **emplacements** de parking pour 9 appartements, alors que l'enquête récente de « Uccle mobilité indique une moyenne supérieure à 1 de voiture par foyer,
- Le projet dégrade la qualité de vie des habitants par la suppression de luminosité, notamment pour la maison n°58 avenue de Beloeil, augmente la promiscuité visuelle et sonore,
- Aucun des appartements n'est adéquat pour une vie de famille,

Opposition formelle d'une habitant de l'avenue de Beloeil n°6:

- Projet peu soucieux de l'urbanisme et de l'environnement et en particulier des voisins directs, des principes essentiels de durabilité et n'est pas conformes au RRU,
- Habitant en face du projet,
- la demande de permis antérieure a été refusée aux motifs que la maison a été construite en 1936 par l'architecte Blomme, qu'elle dispose des qualités spatiales et est en parfait état de conservation et présente une qualité architecturale indéniable, l'avenue de Beloeil comporte essentiellement des maisons unifamiliales, le projet entraîne une densité excessive, le jardin doit être préservé,
- le projet est réduit à la marge mais se heurte aux mêmes objections qui justifiaient le refus de permis,
- la maison existante s'intègre parfaitement au quartier, elle est toujours en bon état,
- la réforme du RRU modifie l'esprit sur le principe de démolition,
- la démolition n'est pas justifiée,
- le projet est surdimensionné, la hauteur est doublée, la construction hors sol est décuplée,
- il porte atteinte au caractère résidentiel du quartier,
- le projet déroge au RRU, en ne prévoyant que 7 emplacements pour 9 appartements,
- le projet porte atteinte à l'intimité des maisons voisines et de leur jardin, engendre une perte d'ensoleillement, tant vers l'ouest que vers l'est par la suppression du jardin latéral,
- la demande ne contient pas d'étude d'ensoleillement,
- le projet déroge à l'article 13 du Titre I du RRU,, cette dérogation n'est ni sollicitée ni justifiée, elle doit être refusée,
- le projet déroge à l'article 6 du Titre I du RRU. La façade Beloeil fait face à la maison du réclamant, une réclamation d'un ancien locataire de la maison :

- hormis la teinte de l'enduit et l'ajout du garage, la maison est une très belle bâtisse. La terrasse intérieure au 1<sup>er</sup> étage est très agréable, en plein sud et s'ouvre sur le jardin sans vis-à-vis,
- n'est il pas possible d'agrandir la maison, en gardant le style moderniste,
- les photos intérieures ne rendent pas la juste valeur de la maison : revêtement de sol, rampe, rotonde, ...
- le projet envisage d'abattre alors qu'ils protègent des vues croisées et obliques, empêchent les vues plongeantes chez les voisins,
- la construction sur le jardin côté Beloeil rend très intrusif les vues vers les maisons de l'avenue Prince de Ligne,
- le projet est sans intégration avec les maisons voisines,
- a tout le moins, supprimer un étage, réduire l'emprise, respecter la typologie du quartier,

### **DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

- Supplément de délai inhérent à la reprise d'actes d'instruction en application de l'article 126/1§6 ou de l'article 191/1§5 du CoBAT :
  - supplément de délai inhérent au retard dans la notification de l'avis du SIAMU;

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

22/12/2021 : dépôt de la demande;

23/2/2022 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

17/02/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Vivaqua;

28/02/2022 au 14/03/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/04/2022 : 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 en date du et émis le 5/04/2022

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

### **Implantation altimétrique**

Principes généraux :

*Cotation altimétrique : le projet sera référencé altimétriquement tant par rapport à l'espace public que par rapport aux constructions voisines. A cet effet, le plan d'implantation comportera deux repères altimétriques au sol (des altitudes de toitures ne suffisent pas) fixes et clairement identifiables sans équivoque, situés de préférence à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine ou taque d'égout).*

*L'implantation altimétrique du projet ne peut en aucun cas nécessiter une modification de niveau en espace public, le trottoir ou accotement devant conserver un profil en long rectiligne sans variation de pente; la pente transversale vers la bordure ne peut excéder 2% (Règlement Régional d'Urbanisme).*

*Le rattrapage de niveau entre un seuil et le revêtement du trottoir sera réalisé exclusivement en espace privé.*

*Le niveau existant du trottoir doit être indiqué devant chaque accès piéton ou carrossable à créer, ainsi que l'altitude du seuil à poser.*

Quant à la présente demande :

**Il est demandé de référencer le niveau** du projet par rapport à deux repères altimétriques clairement identifiés et stationnable avec une mire au sol. La référence sur le seuil du n° 56 (voir coupe AA sur plan n° 5) n'a aucune utilité, ni pour implanter ni pour le contrôle altimétrique par l'administration, étant donné qu'il est amené à disparaître avant la construction du nouveau bâtiment.

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

Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets de nouvelle construction ou de reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup>. Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales consistent à :

- d) tendre vers la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle pour limiter leur rejet à l'exutoire de celle-ci (ou du site faisant l'objet de la demande et formant une continuité géographique);
- e) stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle, et à permettre leur infiltration et/ou évapotranspiration in situ, lorsque cela est possible;
- f) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toitures pour un usage domestique.

Le volume des eaux pluviales à gérer sera déterminé en fonction des articles 10, 11 et 12 du Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. Etant donné l'impossibilité de garantir tant la bonne exécution que le maintien et la conservation en l'état des toitures vertes, celles-ci seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du dispositif de stockage temporaire et ne seront pas comptées dans le calcul de la citerne de récupération des eaux pluviales.

Nouvelle construction ou reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup> : les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet.

#### Dispositif de gestion :

Les eaux pluviales seront gérées au moyen d'un dispositif pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités, et répondant aux principes prioritaires susmentionnés. Le dispositif sera le plus naturel possible, apportant une plus-value paysagère et environnementale, et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en regard du projet. Il pourra prendre des formes variées, pouvant être combinées entre elles telles que : citerne de récupération des eaux pluviales, étendue d'eau à niveau d'eau variable, noue, dépression, bassin d'infiltration, tranchée d'infiltration, jardin de pluie, ouvrage de temporisation, etc.

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

- c) Une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique, dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m<sup>2</sup> de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.
- d) Un dispositif de stockage temporaire pouvant être constitué d'une ou plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe, c'est-à-dire conçu de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m<sup>2</sup> de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol, équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire choisi selon l'ordre de priorité décrit ci-après, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.

Si, et seulement si, la prise en charge des eaux pluviales n'est pas possible par la voie de l'infiltration, le dispositif de rétention temporaire peut alors être un simple ouvrage de temporisation équipé d'un dispositif de vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un ajutage à débit limité. Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (filtre, grille, crépine, ...) et d'entretenir régulièrement ce dispositif d'évacuation de manière à ce qu'il reste fonctionnel et afin d'éviter que l'orifice d'ajutage se bouche.

Un ouvrage de rétention temporaire d'eau pluviale d'un volume égal ou supérieur à 10 m<sup>3</sup> est une installation classée devant faire l'objet d'une déclaration de classe 3 ou devant être intégrée à un permis de classe supérieure s'il est nécessaire. Dans le cas d'un ouvrage de temporisation combiné avec une citerne de récupération, seule la contenance effective de rétention temporaire sera prise en compte.

#### Priorités pour le rejet à l'exutoire de la parcelle :

Si la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle n'est pas possible par infiltration, l'ordre décroissant des priorités pour le rejet de ces eaux à l'exutoire de la parcelle est (s'ils existent) :

- e) ~~Un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage);~~
- f) ~~Le maillage bleu (cours d'eau);~~
- g) ~~Le réseau séparatif d'eaux pluviales;~~
- h) En dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en derniers recours, le demandeur doit obligatoirement justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés ci-dessus, et ce pour chacun d'entre eux, obtenir l'accord du gestionnaire dudit réseau (Vivaqua) et, dans le cas d'un ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public, obtenir l'approbation de Vivaqua sur les caractéristiques de cet ouvrage.

Ajutage vers l'exutoire si pas d'infiltration :

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale compris entre 100 et 10 000 m<sup>2</sup> : le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 40 mm.

Quant à l'espace public :

Conformément à l'article 26 du Règlement Général de Police, il est interdit de laisser s'écouler sur l'espace public les eaux de quelque nature que ce soit depuis les propriétés privées.

Les rejets existants via gargouilles vers le filet d'eau seront supprimés et raccordés à l'ouvrage de temporisation.

Les balcons et terrasses seront conçus de manière à ne pas laisser s'écouler d'eau sur l'espace public et à l'évacuer vers le système d'égouttage de l'immeuble. Les gargouilles sont interdites.

Quant à la présente demande :

La proposition n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux car elle ne comporte aucun ouvrage de temporisation, seule une citerne de 7,5 m<sup>3</sup> (insuffisants au regard des 9,8 m<sup>3</sup> requis) étant aménagée dans la rampe du parking souterrain, sans bassin d'orage.

Il est demandé de corriger les plans en complétant la citerne d'un dispositif de rétention temporaire (bassin d'orage) de 9,8 m<sup>3</sup> minimum. Etant donné le peu de surface en pleine terre disponible pour l'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées à l'égout, après temporisation dans ce bassin d'orage de 9,8 m<sup>3</sup>, via un ajutage de 40 mm maximum de diamètre.

Contacts utiles :

Uccle, service de la Voirie : 02/605.16.21, valbert@uccle.brussels.

<https://www.uccle.be/fr/vie-pratique/voirie-et-travaux/gestions-des-eaux/reglement-communal-durbanisme-relatif-la-gestion>.

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 17/02/2022 sera rendu en cours de procédure;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 17/02/2022 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 apparaître ce qui suit :**

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat hybride tant en matière d'implantation qu'en matière de gabarits, l'ilot voisin et les constructions d'immeubles en face tranchent avec les gabarits des maisons unifamiliales,
- L'ilot concerné est cependant plus homogène, constitué principalement de maisons unifamiliales implantées en recul,
- La maison concernée par la demande est implantée à l'angle de l'avenue de Beloeil et de l'avenue du Prince de Ligne;
- Elle a été construite en 1936 et est due à l'architecte Adrien Blomme (permis d'urbanisme 9880 dans les archives de la commune). Elle est mentionnée dans la liste des réalisations d'Adrien et Yvan Blomme, pour le compte de Monsieur Voigt, publiée par Madame Françoise Blomme dans « A la rencontre d'Adrien Blomme – 1878-1940 (page 232):
- Elle n'est pas classée mais est reprise dans l'inventaire régional du patrimoine architectural (DPC-DCE);
- Elle a été transformée et des extensions peu qualitatives ont été ajoutées (permis d'urbanisme n°16-36037-2003 autorisant une extension - bureau à usage privé);
- Les façades actuelles se présentent comme suit :
  - un crépi texturé de couleur ocre, couleur qui n'est probablement pas celle d'origine;
  - un soubassement en briques rouges apparentes peu significatives vis-à-vis de l'œuvre de l'architecte Blomme;
  - des appuis de fenêtres et couvre-murs en pierre peinte de la même couleur que le crépi;
  - des châssis en PVC blanc qui ne sont pas d'origine et dont les divisions ont été simplifiées;
  - des bacs à volets en PVC blanc;
  - des descentes d'eaux pluviales déviées en PVC gris;
  - l'intérieur de la maison présente des qualités spatiales et est en parfait état de conservation;
- Bien que la parcelle de coin soit relativement grande, la maison fut délibérément construite et orientée sur l'avenue Prince de Ligne et le coin avenue de Beloeil, afin de pouvoir diviser à terme la parcelle en deux. En effet, la maison présente un mur aveugle et mitoyen faisant face au mitoyen préexistant du

n°3 avenue de Beloeil, dégageant ainsi un terrain vierge de construction mais également un pignon voisin aveugle et imposant;

- Une cour intérieure au rez-de-chaussée permet de profiter de l'orientation Sud;
- Le jardin actuel se situe ½ niveau plus haut que le rez-de-chaussée de la maison et les espaces de vie ne sont dès lors pas orientés vers celui-ci;
- La maison est composée de pièces de vie orientées sur l'avenue de Beloeil et d'un cabinet sur l'avenue Prince de Ligne. Ces deux fonctions ont leur propre accès. Les pièces de services sont à l'arrière,
- Le 1<sup>er</sup> étage se compose de 3 chambres, une chambre de bonne et un bureau et une terrasse au Sud,
- Le permis d'urbanisme 16-36037-2003 a autorisé la construction d'un garage et un dressing à l'arrière,
- L'autre coin, n° 2 avenue de Beloeil accueille un immeuble récent, massif et peu esthétique, de gabarit R+3+toiture à versants;
- Le bien faisant l'objet de la demande fait face à la ligne de chemin de fer et se situe dans l'axe de la passerelle contemporaine qui dessert la halte du Vivier d'Oie;
- Un ensemble de plusieurs immeubles de gabarits R+3 ont été récemment construits à proximité immédiate le long de l'avenue du Prince de Ligne, du côté de la voie de chemin de fer;
- Les maisons mitoyennes à la parcelle faisant l'objet de la demande présentent des gabarits :
  - Bel étage+1+toiture à versants avec lucarne façade sur la travée de gauche pour la maison n°58 avenue du Prince de Ligne;
  - Bel étage+1+ toiture à versants pour la maison n°60 avenue du Prince de Ligne;
  - Bel étage +1+Toiture Mansart pour la maison n°3 avenue de Beloeil;
- L'avenue de Beloeil comporte principalement des maisons unifamiliales et les parcelles jouxtant la parcelle faisant l'objet de la demande du côté de l'avenue Prince de Ligne comprennent également principalement de belles maisons unifamiliales du début du siècle passé;

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

- La démolition de la maison,
- La construction d'un immeuble de 9 appartements à la place de la maison et du jardin, de gabarit R+2 et R+3 sur l'angle et un garage en sous-sol de 7 emplacements de stationnement,

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

- Le projet modifie fortement la typologie de la construction et celle majoritaire de l'ilot;
- Il supprime un jardin et réduit les vues depuis l'avenue de Beloeil vers l'ilot,
- Il réduit les apports de soleil depuis l'est et l'ouest,
- Il supprime une œuvre de l'architecte Adrien Blomme, dont cette maison ne constitue cependant pas une œuvre majeure,
- Le projet ne justifie pas la démolition, la maison étant toujours en bon état de conservation,
- Il restitue une zone de recul complète le long de l'avenue Prince de Ligne,

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

**en matière de programme :**

- le sous-sol accessible par l'avenue Prince de Ligne permet le stationnement de 7 voitures, un rangement pour 18 vélos (répartis sur deux niveaux), les caves, le local poubelles, une citerne-bassin d'orage,
- les poussettes peuvent être entreposées dans le couloirs des caves,
- les rangement pour vélos sont situées le long de la rampe, les cyclistes n'ayant pas suffisamment de places pour installer leur vélo,
- le rez-de-chaussée comprend deux appartements de 2 ou 3 chambres,
- l'appartement situé du côté de l'avenue du Prince de Ligne est orienté au Nord et à l'Est, le long de la zone de recul, les chambres sont situées le long de l'avenue, très passante, et en vis-à-vis d'un parking. Le séjour est petit,
- l'appartement situé du côté de l'avenue de Beloeil bénéficie de la zone de recul et d'un petit jardin,
- des terrasses sont prévues en zones de recul, orientées au Sud et à l'Ouest,
- l'entrée principale est située avenue de Beloeil,
- les compteurs sont situés le long du mur mitoyen Prince de Ligne, le long de la rampe de garage,
- les 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, comprennent chacun trois appartements de 1 ou 2 chambres,
- chacun des appartements a une petite terrasse qui ne permet pas d'y installer une table suffisante pour la famille,
- le 3<sup>ème</sup> étage comprend un seul appartement de 3 chambres, une grande terrasse au Sud,
- de manière générale, les cuisines sont petites, les séjours permettent peu de rangement de type bibliothèque,

- le quartier justifie qu'y soient construits des logements familiaux de meilleure qualité en termes d'habitabilité et de polyvalence d'ameublement des espaces, des séjours traversant, des terrasses et cuisines plus généreuses, une meilleure localisation des locaux communs,
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet prévoit :
  - la restitution de la zone de recul de l'avenue Prince de Ligne permet de créer une continuité des zones de recul entre les deux avenues, ce qui répond à l'une des caractéristiques du quartier,
  - la suppression du jardin de l'avenue de Beloeil en construisant en mitoyenneté supprime l'orientation Est vers les façades arrières des maisons de l'avenue Prince de Ligne, et vers les maisons de l'avenue de Beloeil,
  - le gabarit R+ aux raccords en mitoyenneté dépasse les gabarits des constructions voisines,
  - le gabarit R+3 (volume d'angle) dépasse entièrement la moyenne des gabarits avoisinants,
  - l'emprise est grande, laissant un jardin de faible dimension. Le débordement de la cage d'escalier en limite l'usage et les plantations,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le projet prévoit :
  - l'abattage d'arbres en zone de jardin,
  - le maintien d'un petit arbre,
  - que les clôtures en acier de la réalisation d'Adrien Blomme sont remplacées par des murets,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, le projet prévoit :
  - le garage à 7 emplacements pour 9 appartements,
  - le garage à vélos est situé le long de la rampe, dans le fort tournant, ce qui risque de mettre les cyclistes dans des situations peu confortables,
  - les poussettes peuvent être rangées le long du couloir menant au caves, ce qui est peu pratique. Un local poussette devrait être situé au rez-de-chaussée,
  - le quartier est bien desservi par la ligne de train n°26 à la gare du Vivier d'Oie, le tram 92, 1 ligne de bus de la STIB (43), 2 lignes de bus du TEC (W et 365) et une de Lijn (136),
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - la proposition n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux car elle ne comporte aucun ouvrage de temporisation, seule une citerne de 7,5 m<sup>3</sup> (insuffisants au regard des 9,8 m<sup>3</sup> requis) étant aménagée dans la rampe du parking souterrain, sans bassin d'orage,
  - la citerne doit être complétée d'un dispositif de rétention temporaire (bassin d'orage) de 9,8 m<sup>3</sup> minimum,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - l'architecture des angles de façades courbes, ce qui allège et adouci le volume,
  - les dimensions des baies sont systématiques, les chassis à l'intérieur de ces baies sont posés avec un peu plus de surprises,
  - les niveaux des étages ne s'accordent pas aux constructions voisines,

**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, le projet entraîne :

- **L'application de la prescription générale n°0.12** du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA, ZEMU. Le projet démolit la maison, sans raison structurelle valable et alors que la maison est en bon état, qu'elle comprend encore des éléments de décors d'origine, que la rénovation de la maison permettrait d'en améliorer les points faibles, notamment le manque de contact avec le jardin. Etant donné le parfait état intérieur actuel de cette demeure qui accueille une famille dans un quartier bien équipé de la Commune d'Uccle, il y a lieu de préserver son affectation à l'angle de l'avenue de Beloeil;
- **L'application de la prescription particulière n°1.5.2°** du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques. L'ilot est essentiellement bâti de maisons unifamiliales. Le projet vise un immeuble de 9 appartements, cette typologie est présente dans les ilots voisins. Le fait de créer un immeuble à appartements sur cet angle modifie fortement l'environnement bâti pour les maisons voisines, ou située en face, notamment en modifiant l'apport de lumière et d'ensoleillement, en créant de nouveaux vis-à-vis depuis les étages vers l'intérieur d'ilot. Le maintien et l'extension de la maison se justifie dans cet ilot, l'extension n'est pas d'origine et celle-ci pourrait être revue/reconstruite dans un meilleur souci d'intégration avec la maison. La typologie de maison d'angle unifamiliale entouré d'un jardin doit être préservée. Le jardin latéral est un terrain bâtissable, il pourrait constituer une extension en respect des gabarits voisins et des apports de lumière Est et Ouest existant;
- **L'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;

Le demandeur sollicite une dérogation à la hauteur de la toiture Titre I, article 6.2° alors qu'il s'agit de dérogation à la hauteur des façades;

Le projet déroge également à l'article 13 du Titre I;

Que ces dérogations n'ont pas été soumises aux mesures particulières de publicité :

- **non-respect de l'article n°5, §1** qui prescrit "la hauteur de la façade avant est déterminée en fonction de celle des deux constructions voisines ", en ce que la façade 'Beloeil' dépasse en hauteur de 42 cm la hauteur du brisis de la construction de l'avenue de Beloeil n°3 (niveau 13.11 à 13.65) de gabarit bel étage +1+toiture Mansart et en ce que la façade 'Prince de Ligne' dépasse en hauteur de 2.94 mètres la hauteur de la construction de l'avenue Prince de Ligne n°58 au droit du mitoyen (niveau 10.71 à 13.65.) de gabarit bel étage +1+T,
- les 2 maisons du côté Prince de Ligne ont leur corniche un peu plus haute que le toit plate de la maison. Le projet proposant un gabarit R+2 en mitoyenneté s'approche du gabarit de la lucarne pignon qui ne constitue pas le gabarit commun de ces deux maisons,
- le 3<sup>ème</sup> étage sur l'angle est en totale dérogation, et ne se justifie que par la présence de l'immeuble de coin de l'îlot voisin,
- **non-respect de l'article n°13** qui prescrit "Maintien d'une surface perméable : La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée. L'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée que pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites", en ce que le projet présente un taux d'emprise de 0.56 et un taux d'imperméabilisation de 0.58,  
Le calcul est fait en prenant en compte l'espace non bâti de la zone de recul. La zone de jardin étant de faible dimension, en fait la dérogation est bien plus importante et n'est pas acceptable. Le calcul est erroné et la dérogation sous-estimée;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
  - Du point de vue du patrimoine, la maison ne constitue pas une œuvre majeure d'Adrien Blomme, a été construite avec un budget limité par rapport à ces autres œuvres, mais est en bon état, a conservé des beaux revêtements de sol en pierre ou les parquets, les plafonds lumineux, la division des espaces, les ferronneries extérieures,
  - L'étude historique jointe au dossier révèle que l'activité architecturale d'Adrien Blomme à cette époque comporte des œuvres plus majeures,
  - La note explicative tente de justifier la démolition par la non-possibilité d'apporter les améliorations souhaitées à la maison, sans le justifier par des esquisses,
  - La maison est en bon état de conservation, elle pourrait être transformée pour conserver la typologie prédominante de l'îlot, à savoir une maison unifamiliale, améliorer la porte de garage, mieux mettre en lien les pièces de vie avec le jardin, restituer les chassis dans leur configuration d'origine (les impostes ont été simplifiées),

**Avis DÉFAVORABLE non unanime** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§8 du CoBAT.

Urban - Direction de l'urbanisme s'abstient



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**

**Commission de concertation**

**séance du 20/04/2022**

**objet n° 09**

**Dossier 16-45867-2021 - Enquête n° 049/2022 - Article 126/1**

**Demandeur : S.P.R.L. Le ROSEAU c/o Monsieur Eric Flamant**

**Situation : Rue du Roseau 60**

**Objet : rénover le centre sportif "Le Roseau" - transformer et rénover le club house et aménager les infrastructures sportives ayant trait au tennis (4 terrains de padel dans la zone boisée - adaptation de 4 terrains de tennis adaptés pour le handisport et couverture temporaire - réaménagement de 4 courts de tennis existants), aménager une zone de permaculture, aménager 2 parkings pour 49 voitures et 40 vélos, aménager des liaisons piétonnes et créer une nouvelle voirie interne menant à l'avenue des Griottes**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45867-2021 introduite, en date du 16/04/2021, modifiée le 24/01/2022 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017), par la S.P.R.L. Le ROSEAU c/o Monsieur Eric Flamant;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover le centre sportif "Le Roseau" - transformer et rénover le club house et aménager les infrastructures sportives ayant trait au tennis (4 terrains de padel dans la zone boisée - adaptation de 4 terrains de tennis adaptés pour le handisport et couverture temporaire - réaménagement de 4 courts de tennis existants), aménager une zone de permaculture, aménager 2 parkings pour 30 vélos, aménager des liaisons piétonnes et créer une nouvelle voirie interne menant à l'avenue des Griottes sur le bien sis Rue du Roseau 60;

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

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

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

o l'article 126, §2, 2°, b s'applique (évaluation appropriée des incidences);

que la demande est susceptible d'affecter ce site et a fait l'objet d'une évaluation appropriée des incidences en application de l'article 126, §2, 2°;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

16/04/2021 : dépôt de la demande;

+1j (31/05/2021) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

29/07/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure : Bruxelles-Environnement;

25/08/2021 au 08/09/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

29/09/2021 : séance publique de la Commission de concertation et avis favorable conditionnel unanime émis en présence du représentant du Fonctionnaire Délégué;

26/10/2021 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins – et décision d'appliquer l'article 191 du CoBAT;

03/11/2021 : envoi d'un courrier du Collège des bourgmestre et échevins au demandeur l'invitant à modifier sa demande en application de l'article 191 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

24/12/2021 : envoi d'un courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

24/01/2022 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

17/02/2022 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

28/02/2022 au 14/03/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/04/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

### **MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ RELATIVES A LA DEMANDE INITIALE**

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°0.5 du plan régional d'affectation du sol, en matière de construction sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>;
- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot;
- application de la prescription particulière n°13 al3 du plan régional d'affectation du sol, en matière de construction de plus de 200m<sup>2</sup> en zone de sports et de loisirs en plein air;

#### **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°6 - lucarnes;

#### **Motifs inhérents à l'évaluation préalable des incidences que la demande engendre :**

- demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 (art. 126, §2, 2°, b du CoBAT);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2021 au 08/09/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *rapport d'incidences requis pour projet sur une propriété plantée de + de 5000m<sup>2</sup> + modification de la circulation du réseau environnant;*
- *abattage d'arbres sains;*
- *augmentation de la fréquentation du site et infrastructures environnantes non adaptées;*
- *construction de terrains synthétiques pas en adéquation avec objectifs de développement durable;*
- *Il y a lieu d'abandonner la création d'une sortie vers la rue des Griottes, ce qui court-circuiterait la barrière de la voie sans issue et augmenterait le trafic;*
- *Suppression d'espaces verts;*
- *Augmentation des nuisances sonores pour les riverains;*
- *Pas de collaboration effective avec une association pour la permaculture;*
- *Gestion des eaux de pluie laconique;*
- *L'impact cumulé du bruit et de la pollution lumineuse, engendré par les deux centres sportifs Roseau et De Ridder qui bordent le Kinsendael ne sont pas du tout évoqués;*

### **MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ RELATIVES A LA DEMANDE MODIFIEE**

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°0.5 du plan régional d'affectation du sol, en matière de construction sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>;
- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot;
- application de la prescription particulière n°13 al3 du plan régional d'affectation du sol, en matière de construction de plus de 200m<sup>2</sup> en zone de sports et de loisirs en plein air;

#### **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°6 - lucarnes;

#### **Motifs inhérents à l'évaluation préalable des incidences que la demande engendre :**

- demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 (art. 126, §2, 2°, b du CoBAT);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/02/2022 au 14/03/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Espace vert à protéger;
- Les conditions de la Commission de Concertation du 29/09/2021 sont en partie rencontrées :
  - Pas d'étude sur l'augmentation de la fréquentation du centre sportif – nouveau projet plus important;
  - Description infrastructures peu explicites;
  - Manque étude des effets cumulés du Centre Le Roseau et du Centre Deridder;
  - Evaluation appropriée des incidences sur la Zone Natura 2000 incomplète;
  - Modification du paysage;
  - Manque étude de l'impact de la gestion des eaux pluviales;
  - Manque étude de nuisances de bruit;
  - Manque étude nuisances de lumière;
  - Manque étude sur les conséquences des abattages d'arbres;
- Les formulaires de demande ne tiennent pas compte de l'augmentation des superficies bâties ou imperméabilisées;
- Le dossier doit être soumis à rapport d'incidences car porte sur une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup>;
- La prescription 13 du PRAS s'applique car la zone verte sera fortement impactée par les structures couvrant les terrains;
- Effet barrière du nouveau projet sur la zone Natura 2000;
- Incohérences entre les plans et la note explicative en ce qui concerne les terrains de padel et de tennis;
- Problèmes de mobilité dans le quartier;
- Opposition à l'ouverture automobile côté Griottes;
- L'évaluation des incidences n'étudie pas les impacts de la nouvelle voirie interne débouchant sur la rue des Griottes;
- L'étude omet de mentionner les activités de la Smash Academy qui ont un impact sur le site;
- Risque de parking sauvage et problèmes de sécurité pour les piétons;

#### **CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

**Avis du Service Technique de la Voirie émis le 20/09/2021 sur la demande initiale :**

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

#### **Adéquation du projet à l'espace public**

Principes généraux :

Le projet ne peut nécessiter de modification substantielle de l'espace public, sauf moyennant l'obtention préalable d'un permis d'Urbanisme tendant à cette modification ou une dispense de permis d'urbanisme en application de l'arrêté de « minime importance » adopté par Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008.

Quant à la demande :

Le projet prévoit d'aménager un nouvel accès au site, qui devra en principe servir de sortie alors que l'accès actuel restera à l'usage d'entrée, le tout dans le but de diminuer les nuisances automobiles dues aux véhicules faisant l'aller-retour dans une rue du Roseau à la largeur insuffisante.

Le carnet de plans ne comporte cependant aucun détail de cette proposition d'aménagement, les seules indications étant données par le plan d'implantation, où l'on ne peut même pas distinguer la configuration actuelle de la rue (manquent par exemple l'hydrant, la barrière, les bollards, les arbres à abattre, le pavage). D'autre part, cet accès semble se rétrécir au moment de rejoindre la rue, alors qu'il s'indique de faire le contraire.

Il est demandé de produire un plan détaillé à l'échelle 1/100, reprenant la situation existante complète et exacte à laquelle se superpose le projet. La situation existante doit être basée sur un levé de géomètre étendu sur au moins une trentaine de mètres dans la rue des Griottes.

#### **Implantation planimétrique**

Principes généraux :

Le plan d'implantation doit comporter suffisamment de cotes pour permettre d'implanter le projet sans risque de confusion quant aux points sur lesquels s'appuient ces cotes.

Les cotes d'implantation s'appuieront sur des points clairement identifiables sans équivoque et stationnables au sol, tels que des bornes, angles et points d'inflexions de limites. Un repérage en coordonnées cartésiennes est bienvenu.

A défaut, les cotes pourront indiquer la distance entre les angles de la construction et les limites.

Quant à la présente demande :

Le plan d'implantation n° 5/10 ne comporte aucune cote d'implantation des nouveaux terrains.

#### **Implantation altimétrique**

Principes généraux :

Cotation altimétrique : le projet sera référencé altimétriquement tant par rapport à l'espace public que par rapport aux constructions voisines. A cet effet, le plan d'implantation comportera deux repères altimétriques au sol (des altitudes de toitures ne suffisent pas) fixes et clairement identifiables sans équivoque, situés de préférence à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine ou taque d'égout).

L'implantation altimétrique du projet ne peut en aucun cas nécessiter une modification de niveau en espace public, le trottoir ou accotement devant conserver un profil en long rectiligne sans variation de pente; la pente transversale vers la bordure ne peut excéder 2% (Règlement Régional d'Urbanisme).

Le rattrapage de niveau entre un seuil et le revêtement du trottoir sera réalisé exclusivement en espace privé.

Le niveau existant du trottoir doit être indiqué devant chaque accès piéton ou carrossable à créer, ainsi que l'altitude du seuil à poser.

Quant à la présente demande :

Les coupes ne comportent aucune cote.

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

Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets de nouvelle construction ou de reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup>. Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales consistent à :

- g) tendre vers la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle pour limiter leur rejet à l'exutoire de celle-ci (ou du site faisant l'objet de la demande et formant une continuité géographique);
- h) stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle, et à permettre leur infiltration et/ou évapotranspiration in situ, lorsque cela est possible;
- i) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toitures pour un usage domestique.

Le volume des eaux pluviales à gérer sera déterminé en fonction des articles 10, 11 et 12 du Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. Etant donné l'impossibilité de garantir tant la bonne exécution que le maintien et la conservation en l'état des toitures vertes, celles-ci seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du dispositif de stockage temporaire et ne seront pas comptées dans le calcul de la citerne de récupération des eaux pluviales.

Nouvelle construction ou reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup> : les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet.

#### Dispositif de gestion :

Les eaux pluviales seront gérées au moyen d'un dispositif pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités, et répondant aux principes prioritaires susmentionnés. Le dispositif sera au moins en partie naturel, apportant une plus-value paysagère et environnementale, et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en regard du projet. Il pourra prendre des formes variées, pouvant être combinées entre elles telles que : citerne de récupération des eaux pluviales, étendue d'eau à niveau d'eau variable, noue, dépression, bassin d'infiltration, tranchée d'infiltration, jardin de pluie, ouvrage de temporisation, etc.

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

- e) Une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique, dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m<sup>2</sup> de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.
- f) Un dispositif de stockage temporaire pouvant être constitué d'une ou plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe, c'est-à-dire conçu de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m<sup>2</sup> de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol, équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire choisi selon l'ordre de priorité décrit ci-après, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.

Si, et seulement si, la prise en charge des eaux pluviales n'est pas possible par la voie de l'infiltration, le dispositif de rétention temporaire peut alors être un simple ouvrage de temporisation équipé d'un dispositif de vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un ajutage à débit limité. Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (filtre, grille, crépine,...) et d'entretenir régulièrement ce dispositif d'évacuation de manière à ce qu'il reste fonctionnel et afin d'éviter que l'orifice d'ajutage se bouche.

Un ouvrage de rétention temporaire d'eau pluviale d'un volume égal ou supérieur à 10 m<sup>3</sup> est une installation classée devant faire l'objet d'une déclaration de classe 3 ou devant être intégrée à un permis de classe supérieure s'il est nécessaire. Dans le cas d'un ouvrage de temporisation combiné avec une citerne de récupération, seule la contenance effective de rétention temporaire sera prise en compte.

#### L'infiltration respectera les conditions suivantes :

- La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant);
- Le test de percolation doit être positif;
- La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration;
- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.
- Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démaquillage (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.
- Projet situé à moins de 60 mètres d'une zone classée Natura 2000 : l'infiltration est soumise à l'autorisation préalable de Bruxelles-Environnement (natura2000@environnement.irisnet.be).

#### Priorités pour le rejet à l'exutoire de la parcelle :

Si la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle n'est pas possible par infiltration, l'ordre décroissant des priorités pour le rejet de ces eaux à l'exutoire de la parcelle est (s'ils existent) :

- i) Un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage);
- j) Le maillage bleu (cours d'eau);
- k) Le réseau séparatif d'eaux pluviales;
- l) En dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).

Lors d'une proposition de rejet via l'un des exutoires mentionnés précédemment autre que l'égout, le demandeur doit obligatoirement fournir la preuve de l'accord du gestionnaire et/ou du propriétaire pour le rejet via l'une des solutions alternatives et pouvoir répondre aux conditions émises par le gestionnaire ainsi que par les services communaux

concernés. Dans le cas où l'accord précité n'a pu être obtenu, le demandeur est tenu de communiquer la motivation de cette situation. Les eaux pluviales rejetées devront respecter les exigences de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de qualité d'eau de rejet.

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en derniers recours, le demandeur doit obligatoirement justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés ci-dessus, et ce pour chacun d'entre eux, obtenir l'accord du gestionnaire dudit réseau (Vivaqua) et, dans le cas d'un ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public, obtenir l'approbation de Vivaqua sur les caractéristiques de cet ouvrage.

Ajutage vers l'exutoire si pas d'infiltration :

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale compris entre 100 et 10 000 m<sup>2</sup> : le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 40 mm.

Quant à la présente demande :

Le projet prévoit de collecter les eaux pluviales en provenance des "bulles" de couverture des courts de tennis, en les stockant pour réutilisation après décantation dans des dessableurs.

Les documents ne comportent cependant aucun détail relatif à la gestion des eaux pluviales, dont le rapport entre la superficie dont les eaux sont récupérées et le volume des citernes, la présence d'un volume de rétention temporaire (bassin d'orage), l'indication de l'exutoire final et du diamètre d'ajutage.

Contacts utiles :

Uccle, service de la Voirie : rue Auguste Danse 25 - 1180 UCCLE; 02/348.66.68, valbert@uccle.brussels.

Uccle, service de l'Environnement : rue Auguste Danse 27 - 1180 UCCLE; 02/348.66.19, mvigoni@uccle.brussels.

[www.uccle.be/administration/environnement/eau/docs/guide-rcu-gestion-eaux-claires-17-02-2016.pdf](http://www.uccle.be/administration/environnement/eau/docs/guide-rcu-gestion-eaux-claires-17-02-2016.pdf).

Bruxelles-Environnement : <http://www.guidibatimentdurable.brussels/fr/gerer-les-eaux-pluviales-sur-la-parcelle.html>.

<https://environnement.brussels/thematiques/geologie-et-hydrogeologie/outils-et-donnees/cartes-geotechniques-de-bruxelles>.

VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 - 1190 Forest; 02/334.37.76, lusambo@vivaqua.be;

**Avis du Service Vert émis le 24/09/2021 émis sur la demande initiale :**

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

**Arbres à haute-tige :**

Modalités :

- Le projet d'aménagement comprend l'abattage de 42 arbres de haute-tige au niveau de l'actuel parking et du futur emplacement des terrains de padel.
- Le projet ne renseigne pas les dimensions et les essences des arbres à abattre.
- Il est à noter que la majorité des arbres demandés à l'abattages présentent un mauvais état général et où sont implantés en zone densément boisée. Toutefois aucune étude phytosanitaire n'est jointe à la demande afin de préciser et de quantifié l'état des arbres.
- Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels.
- Le projet d'aménagement prévoit la replantation de 128 arbres de haute-tige. Le Service Vert impose que la force de ces replantations soit de 12/14 cm de circonférence à la plantation.
- Le Service Vert recommande fortement de favoriser des essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).
- Les essences sélectionnées devront également tenir compte des contraintes du milieu dans lequel elles seront implantés. Par exemple les sujets à implantés dans l'espace densément boisé de grands résineux devront supporter la mi-ombre et l'acidité du sol et ainsi de suite.
- Le choix des essences d'arbres à haute-tige se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après :
- Arbres haute tige : Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Cognassier, Erable, Frêne, Hêtre, Marronnier, Merisier, Noyer, Orme, Peuplier, Pommier, Poirier, Saule, Sorbier, Tilleul, etc.
- Les quelques essences déjà proposées par les demandeurs, à savoir le charme, l'érable rouge et l'aubépine blanche, correspondent à ces critères.
- Ces replantations sont à effectuer au plus tard dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier et la finalisation des fosses de plantation, en respectant les distances légales de recul, entre début novembre et fin mars.

**Zone de protection des arbres :**

Modalités :

- Tout arbre de haute-tige indiqué comme à conserver dans le permis d'urbanisme et se situant dans un rayon de 15 m du chantier devra faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après.
- Ces recommandations sont également valables pour tout arbre de haute-tige situé sur une parcelle adjacente et dont la couronne empièterait sur la zone de protection du chantier.
- Il sera également porté une attention particulière à l'implantation et à la protection des arbres d'alignements de voirie lors de la planification et de la création des accès de chantier.

### **Zones de recul :**

#### **Modalités :**

- Les plantations en zone de recul devront être implantées et entretenues dans l'optique de ne pas empêcher l'accès à l'espace public, de ne pas menacer la sécurité des passants et de ne pas entraver le fonctionnement des infrastructures d'intérêt public comme les câbles, l'éclairage public, les conduites aériennes ou souterraines, les plantations communales, etc.

### **Avis du Service de l'Environnement émis le 09/08/2021 sur la demande initiale :**

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

##### **Considérant :**

- Le manque d'informations relatives à la gestion des eaux sur le site (schéma hydraulique global, calcul des capacités de stockage, ...);
- Le manque d'informations quant au plan paysager et de plantation;
- L'absence d'une évaluation appropriée des incidences alors que le projet est dans la zone tampon de la zone Natura 2000;
- Les contradictions relevées dans le dossier quant au nombre d'emplacements de parking (différence entre les chiffres figurant dans les formulaires et les plans)
- Le manque d'informations quant à l'éclairage prévu sur le site;
- En fonction de la capacité du parking et de la citerne à mazout, un permis d'environnement est requis;

Considérant qu'il est dès lors impossible de rendre un avis cohérent sur la demande;

Avis défavorable;

### **Avis du Service de l'Environnement émis le 15/04/2022 sur la demande modifiée :**

##### **Considérant que le projet prévoit:**

- L'aménagement de 4 terrains de padel couverts (en remplacement de l'activité de lasergame) et éclairés par des LED 200W placés à 6m de hauteur;
- D'abattre 42 arbres pour emménager ces padels ;
- L'aménagement de 4 nouveaux terrains de tennis en terres battues artificielles éclairés par des bandes LED posées à 3m de haut le long des terrains;
- La couverture permanente de 4 terrains existants par une structure autoportante en profilés d'aluminium et de toiles polyester à enduction PVC de type « Ferrari » de couleur blanc et vert d'une hauteur sous faitage sera de 9,6 m et dont les côtés de la structure seront également fermés en hiver par une toile verte Ferrari (aucun chauffage n'est toutefois prévu) ;
- La rénovation et la réorganisation du bâtiment abritant le clubhouse et le fitness dont l'aménagement d'une nouvelle terrasse extérieure au niveau +1 de 48 m<sup>2</sup> ;
- La création d'une zone de permaculture;
- Création d'un accès au site piéton via la réserve du Kinsendael ;
- Création d'un second accès en dolomie pour voiture vers la rue des Griottes ;
- L'aménagement du parking actuel et agrandissement de ce dernier pour une capacité totale de 49 emplacements de stationnement. Le revêtement du parking sera en dolomie ;
- La création de 40 emplacements de stationnement pour vélo

##### **Considérant que le projet prévoit également :**

- Pour les eaux de pluies du club house, 4 CEP de 20 m<sup>3</sup> avec un exutoire vers le Kinsendael ;
- Pour les eaux de pluies du padel, 2 CEP de 20 m<sup>3</sup> avec comme exutoire un drain dispersant dans la partie boisée du sud-est de la parcelle,
- Un BO de 30 m<sup>3</sup>
- Des plantations d'érables rouges, arbre non indigène et connu pour ne pas bien supporter les variations climatiques prévues sous nos latitudes dans les années à venir ;
- Une augmentation du nombre d'adhérents ;
- De récolter dans une CEP les eaux de ruissellements des courts existants (qui vont actuellement à l'égout avec les eaux de pluies du bâti existant) ;
- La création d'une zone de permaculture de 700m<sup>2</sup> ;
- La création d'une nouvelle voirie permettant aux usagers de sortir du site par la rue des Griottes ;

##### **Considérant que :**

- Le rapport phytosanitaire fourni témoigne du bon état des arbres du site ;
- L'évaluation appropriée des incidences propose des mesures d'atténuation pertinentes mais insuffisantes au regard de l'impact négatif du projet (perte d'écotopes et/ou biotopes, mortalité potentielle de la faune ainsi que la diminution de la qualité de l'habitat);
- L'évacuation des eaux pluviales doit être évaluée avec Bruxelles Environnement sachant que le déversement direct de l'eau de pluie pourrait avoir un impact négatif sur l'habitat adjacent ;
- la pollution lumineuse prévue dans l'ensemble de l'espace extérieur, contribue à éliminer les corridors potentiels qu'utilisent les animaux nocturnes, perturbe le cycle de la faune présente et crée des barrières au maillage écologique ;
- la dolomie est reconnue pour modifier le pH du sol et qu'un autre revêtement doit être prévu ;

Considérant que le dossier ne comporte de plus pas d'informations quant :

- Aux mesures prises pour limiter le bruit du paddle (ouvert jusque 22h...)
- La raison du positionnement des paddels au plus près des habitations ;

Avis défavorable

**Avis du Service de Bruxelles-Environnement émis le 20/04/2022 sur la demande modifiée :**

**Nature**

- Considérant les ambitions du Gouvernement bruxellois en matière climatique (extraits de la DPR 2019) : "L'ensemble des leviers régionaux seront mobilisés pour établir une nouvelle gouvernance climatique et faire de ces enjeux et ceux liés à la biodiversité un traceur des décisions régionales. (...) le Gouvernement veillera à préserver la qualité des intérieurs d'îlot. (...) Afin de restaurer la biodiversité, garantir des îlots de fraîcheur lors des épisodes de canicule et prévenir les inondations, le Gouvernement développera également un programme de verdurisation. (...)" ;
- Considérant la prescription générale du PRAS 0.6 qui mentionne que dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre
  - Considérant que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone de sports ou de loisirs de plein air;
  - que pour cette zone, hormis les installations provisoires à caractère saisonnier et les tribunes ouvertes, la superficie totale au sol des infrastructures et constructions ne peut excéder 20 % de la superficie de la zone.
  - que les surfaces exactes ne sont pas indiquées dans la demande de permis en notre possession, mais qu'après examen des plans, il apparaît que ce pourcentage est dépassé (estimé à 26%) ;
  - Considérant que le projet se situe en partie en zone A et en partie en zone C, soit respectivement en zone de très haute valeur biologique et en valeur biologique importante (cfr. Carte d'évaluation de la valeur biologique)<sup>1</sup> ;
  - Considérant que la pollution lumineuse prévue dans l'ensemble de l'espace extérieur, contribue à éliminer les corridors potentiels qu'utilisent les animaux nocturnes, perturbe le cycle de la faune présente et crée des barrières au maillage écologique ;
  - Considérant que le risque de pollution lumineuse doit encore être évalué et toute installation d'éclairage prévue doit être approuvée par Bruxelles Environnement avant l'approbation finale de la demande de permis de construire ;
  - Considérant qu'une partie notable du projet se situe en intérieur d'îlot ;
  - Considérant que les habitations de la rue du Roseau sont susceptibles d'être impactées par des problèmes d'inondations lors de fortes pluies, et à plus forte raison en cas d'augmentation de l'imperméabilisation des sols ;

**Natura 2000**

- Vu que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 ») ;
- Vu le réseau européen Natura 2000 est composé de sites naturels ou semi-naturels importants tant pour la faune que pour la flore qui y vivent, et la législation y afférente ;
- Vu l'Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24/9/2015 portant désignation du site Natura 2000 – BE1000002 « Zones boisées et ouvertes au sud de la Région bruxelloise-complexe Verrewinkel-Kinsendael » ;
- Vu la localisation du projet à moins de 60 mètres d'une station Natura 2000, réserve naturelle (zone de permaculture, les nouveaux terrains de tennis (T11 à T14) ;
- Considérant que sont réputés susceptibles d'affecter un site Natura 2000 de manière significative les projets soumis à étude d'incidences ou à rapport d'incidences concernant des biens immobiliers situés dans un site Natura 2000 ou à moins de soixante mètres de son périmètre (art. 57, §1er, alinéa 3 de l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature)
- Considérant les objectifs quantitatifs et qualitatifs de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire, régional ou strictement protégées présentes ou potentiellement présentes à proximité du site (notamment pics, chauves-souris, canaliser la fréquentation récréative, développer une végétation de lisière sur les limites de la parcelle, développement des transitions entre les différents types d'habitat, supprimer les rejets d'eaux potentiellement polluées) ;
- Considérant la réalisation d'une évaluation appropriée des incidences, en application de l'article 60, §2 de l'ordonnance nature, et que cette évaluation propose des mesures d'atténuation pertinentes mais insuffisantes au regard de l'impact négatif du projet (perte d'écotopes et/ou biotopes, mortalité potentielle de la faune ainsi que la diminution de la qualité de l'habitat) sur les objectifs de conservation du site au sens de l'article 64, §2 de de l'ordonnance nature ;
- Considérant qu'une partie du projet (nouveaux paddels et accès voirie) se situe dans une zone de développement du réseau écologique bruxellois définis par l'ordonnance nature 2012 et validés par le Plan Nature régional 2016-2020 boisée, et qu'il s'agit d'un site de moyenne valeur biologique ou de haute valeur biologique potentielle qui contribue (ou est susceptible de contribuer) à assurer le maintien ou le

rétablissement dans un état de conservation favorable des espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire et régional ;

- Considérant la perte directe de biotope et la mortalité directe éventuelle de la faune liées aux arbres à abattre (48 arbres) ;
- Considérant que l'étude phytosanitaire révèle le bon état des arbres à abattre pour ce projet, contrairement à ce qui a été annoncé au préalable ;
- Considérant que l'évacuation des eaux pluviales doit être évaluée en fonction de la protection/développement de l'habitat prioritaire situé à proximité (91E0 Forêts alluviales). Le déversement direct de l'eau de pluie pourrait avoir un impact négatif sur l'habitat adjacent ;

#### **Eaux**

- Considérant que la parcelle est adjacente à une zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;
- Considérant qu'il est prévu de récolter les eaux de ruissellement des cours et de les réutiliser pour les besoins du site ;
- Considérant que les informations sont insuffisantes pour savoir quelle gestion des eaux pluviales est prévue sur l'ensemble du site ;
- Considérant que le site et l'opportunité de rénovation présentent toutes les caractéristiques pour mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales avec zéro rejet en dehors de la parcelle ;

#### **Plaintes**

- Considérant que les différentes plaintes émises lors de l'instruction du permis portent principalement sur l'augmentation des nuisances lumineuses et sonores étant donné la proximité des habitations et des jardins, et de l'intensité du trafic dans les voiries pavées menant au complexe sportif.

#### **Avis Défavorable**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 26/07/2021 et émis le 16/09/2021 et joint à la demande;

#### **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat semi-ouvert, bordant une grande zone de sports, objet de la demande;
- La zone de sports et de loisirs en plein air du plan régional d'affectation du sol sur laquelle porte la demande est composée de 2 sites contigus aménagés de plusieurs terrains permettant la pratique de divers sports;
- Plus particulièrement, le site sur lequel porte la demande comprend des terrains de tennis (extérieurs, ou couverts en hiver) et une zone boisée, située au Sud du site, qui joue un rôle d'écran de verdure vis-à-vis du site voisin (propriété communale dénommée « complexe sportif des Griottes »);
- Le site actuel se compose de courts de tennis et d'un bâtiment avec son parking inscrit dans un cadre de verdure comprenant des sujets de qualité et des arbres en fin de vie;
- Comme plusieurs sites de sports et de loisirs en plein air situés en milieu urbain, celui sur lequel porte la demande s'adapte, au fil du temps, aux besoins de la population à la fois en termes de diversité des pratiques sportives et en termes de maintien de la pratique du sport en toutes saisons;
- La partie boisée visée par la demande est située dans la zone de sports et de loisir de plein air, effectue la transition avec le centre sportif mitoyen, et de nombreux arbres de faible qualité paysagère;
- Elle est située entre les terrains de tennis du club et les terrains de la zone de sports communale,

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

- transformer et rénover le club house;
- aménager les infrastructures sportives ayant trait au tennis :
  - 4 terrains de padel dans la zone boisée;
  - adaptation de 4 terrains de tennis pour le handisport et couverture temporaire;
  - réaménagement de 4 courts de tennis existants;
- aménager une zone de permaculture;
- aménager 2 parkings pour 30 vélos;
- aménager des liaisons piétonnes;
- créer une nouvelle voirie interne menant à l'avenue des Griottes sur le bien sis Rue du Roseau 60;

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

- Le projet s'inscrit dans le développement de l'offre des sports en plein air de ce centre;
- Le fait de diversifier davantage l'offre disponible sur ce site est un gage de pérennité de ce type de site en ville, et constitue une offre de proximité qui évite des déplacements longs et systématiques pour les adeptes des sports que l'on y pratique;
- En ce sens, la volonté du demandeur de faire évoluer son site est un atout dans une zone qui se densifie en termes de nombre de logements et voit l'émergence de réels « nouveaux quartiers »;



- L'activité principale du Roseau est le tennis, ce sport n'est pas figé et connaît des variantes dérivées des courts habituels, un de ces nouveaux visages très attractifs pour le public est le padel. Il se joue sur un terrain qui s'apparente aux courts de tennis mais est de plus petite taille. Il est également équipé de parois latérales. La raquette est plus petite et rigide et les balles sont plus molles. Il se joue en double, est moins technique que le tennis et est plus facile d'accès, aussi bien pour les adultes que pour les enfants. Les terrains sont éclairés dans la plupart des cas, et en ce qui concerne le projet, étant donné leur situation, l'éclairage à son importance. Afin d'amoindrir les nuisances possibles de l'éclairage, une couverture absorbante est prévue. Leur implantation est prévue dans la partie arborée du site. Le fait de les situer dans ce cadre permet d'étouffer les bruits de façon naturelle par la végétation présente sur les lieux. Il est prévu la plantation d'arbres, le nombre de sujets replantés étant supérieur au nombre d'arbres abattus. Il ne peut pas être ignoré non plus l'âge et les essences existantes sur le site, de plus en plus d'arbres tombent lors de coups de vents ou des pluies affaiblissant le sol. Ce qui représente un danger pour les utilisateurs et les riverains;
- Les projets d'aménagement permettront de donner accès aux infrastructures aux personnes à mobilité réduite. L'handisport, donne l'occasion à des moins valides de s'adonner à des pratiques sportives et pourquoi pas de s'illustrer à de hauts niveaux, ce point est plus que positif pour pouvoir être un club inclusive. Pour y parvenir, les courts accessibles aux PMR doivent avoir un revêtement en dur et en toute logique, une possibilité de couverture en cas d'intempéries afin d'éviter tout accident dû à un sol mouillé. Le type de couverture serait similaire à celles existant déjà sur le site du Dieweg. Les couvertures prévues pourront également avoir un effet d'isolation phonique. L'implantation de ces courts se ferait sur des terrains existants à gauche du bâtiment afin de permettre un accès facile aux chaises roulantes, les pentes plus faibles de cet endroit sont les plus indiquées. Cet aspect est pris en compte aussi pour les terrains de padel;
- Comme une modification des usages de terrains se fait par l'attribution de courts à l'handisport, il est projeté de créer 4 courts perméables supplémentaires en fond de parcelle, ce projet est bien entendu en rapport direct avec le nombre d'adhérents qui ira encore en augmentation après la crise sanitaire du COVID 19;

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

- en matière de programme :
  - le projet conserve et développe le programme permettant les activités de sport en plein air au sein de ce club situé à proximité directe des zones d'habitation dont la population se densifie et qui sont bien desservies par les transports en commun;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet propose l'adaptation de plusieurs terrains de tennis, et l'implantation de nouvelles infrastructures dont certaines seront perméables afin de limiter l'impact sur le réseau de gestion des eaux de pluie;
  - en ce qui concerne l'immeuble existant, celui-ci nécessite une rénovation, non seulement pour répondre à de nombreux usages que pour donner une lecture plus claire des accès et services. En ce qui concerne la lisibilité extérieure, l'entrée et les services d'accueils sont affirmés par un élément architectural vitré. La plupart des matériaux et revêtements de parement sont conservés dans leur esprit d'origine, les menuiseries extérieures, qui pour certaines sont en fin de vie sont remplacés par des menuiseries en bois moins énergivores et aux séquences plus calibrées. Des éléments nouveaux sont créés en toiture, les lucarnes existantes sont agrandies et revêtues de matériaux plus durables dans le temps. Elles répondent à un usage des étages en rapport avec la luminosité et les vues sur le site;
  - un accès pour les personnes à mobilité réduite est aménagé par l'arrière du bâtiment afin de pouvoir accéder aux vestiaires et sanitaires. Un ascenseur extérieur permettant au PMR un accès au premier étage est également réalisé. Dans cet espace, aucune fonction n'est créée mais toutes sont réorganisées afin de permettre un fonctionnement plus efficace et logique;
  - Les terrasses sont, elles aussi, repensées en relation directe avec l'usage en rapport avec les activités intérieures et les vues à privilégier. Elles sont réalisées à partir de matériaux naturels;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet d'aménagement comprend l'abattage de 42 arbres de haute-tige au niveau de l'actuel parking et du futur emplacement des terrains de padel. Toutefois, la demande n'est pas accompagnée d'un rapport relatif à l'état sanitaire des arbres à abattre, ni d'un plan de replantation;
  - un autre type d'aménagement prévu est la création d'une zone de permaculture, en rapport avec le restaurant du club dans un esprit de circuit court. Cette aménagement pourra également créer des liens avec le voisinage et faire vivre une activité en rapport avec la végétation et la biodiversité. La

surface destinée à cette activité représente près de 700 m<sup>2</sup>. Le projet évoque la possibilité de liasonner cet aspect du projet avec la réserve du Kinsendael;

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

- le projet prévoit l'aménagement de 2 parkings totalisant 30 vélos, afin d'encourager les modes de déplacements actifs ,et le site, proche de la gare de Calevoet, est également bien desservi par la STIB, De Lijn et le TEC;
- la rue du Roseau présente une largeur faible. Les habitants de cette rue sont souvent les premières victimes de l'étroitesse de la rue, et pas seulement à cause des usagers du site du Roseau. Il est prévu l'aménagement d'une voirie privée sur le site obligeant les adhérents qui viennent en voiture de sortir dans la rue Des Griottes après les bollards, la largeur d'un passage qui serait privatisé par une barrière permet le passage d'une voiture. Cette modification de circulation sera soumise au service de police qui a déjà été informé du projet. Dès lors, la fermeture de la rue à proprement parler restant en place, cette adaptation ne constitue pas une modification du système viaire du quartier telle qu'évoquée par les riverains, mais constitue une réponse ponctuelle à une problématique de mobilité intrinsèque au club sportif;

○ en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :

- la demande évoque le placement d'une citerne de récupération des eaux de pluie et l'aménagement d'un bassin d'orage, d'une capacité respective de 30m<sup>3</sup>, ce qui est insuffisant au regard de l'ampleur des modifications souhaitées, et notamment la construction de nouveaux terrains de sport et de leurs couvertures;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.5 du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>) :
  - La demande ne porte pas sur un projet de construction ou de lotissement au sens de la prescription 0.5 du plan régional d'affectation du sol (ce qu'interdit par ailleurs la zone de sports ou de loisirs en plein air);
  - La propriété est pour bonne partie déjà aménagée en fonction de sa vocation de loisirs sportifs, et malgré l'implantation de terrains de padel dans une partie du site qui est boisée de fait, le cadre de verdure prescrit par l'article 13 du plan régional d'affectation du sol restera pleinement rencontré;
  - Le projet veille par ailleurs à situer les nouvelles installations principalement en dehors de la zone de protection de 60 mètres à compter de la zone verte voisine (NATURA 2000) et loin de la limite de celle-ci;
  - Le plan régional d'affectation du sol situe cette partie boisée de fait dans la zone de sports ou de loisirs en plein air du PRAS et non en zone verte, ce qui permet tant l'évolution et l'adaptation du site aux nouveaux besoins en matière de pratiques sportives qu'une réponse aux besoins grandissants, inhérents à la densification de cette partie du territoire;
- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
  - La demande ne développe pas suffisamment les besoins d'extension sur base d'une étude plus appropriée;
  - Le projet s'implante sur un terrain dédié à la pratique des activités sportives en plein air, et sont suffisamment éloignées des premières habitations;
  - Le projet n'est pas explicite quant au plans paysager de replantations;
- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 13 al.3 du PRAS (projets de construction dont l'emprise au sol dépasse 200 m<sup>2</sup>) :
  - Le projet s'inscrit dans le développement mesuré de ce centre sportif implanté dans un environnement paysager qualitatif;
  - Le taux d'emprise des infrastructures demeure négligeable au regard de la superficie du site;
- En ce qui concerne l'application de l'article 188/7 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 :
  - La demande est muette quant à de nombreux aspects pouvant entraîner des impacts sur la zone Natura 2000 :
    - Le manque d'informations relatives à la gestion des eaux sur le site (schéma hydraulique global, calcul des capacités de stockage,...);
    - Le manque d'informations quant au plan paysager et de plantation;
    - L'absence d'une évaluation appropriée des incidences alors que le projet est dans la zone tampon de la zone Natura 2000;

- Les contradictions relevées dans le dossier quant au nombre d'emplacements de parking;
- Le manque d'informations quant à l'éclairage prévu sur le site;
- o En ce qui concerne la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) :
  - o Le projet prévoit une intervention conséquente au niveau de la toiture du club-house et qui sera de nature à perturber la lecture;
  - o Il y a lieu d'y prévoir des interventions plus mesurées et plus légères;

**Considérant que la demande telle qu'introduite devait se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :**

- o fournir une évaluation appropriée relative aux impacts du projet sur la zone Natura 2000 limitrophe afin de justifier les options du projet, et adapter les implantations, les types de revêtements et d'infrastructures, les circulations. Le dossier doit donner les informations sur la minimisation et/ou la compensation des impacts sur la faune, la flore et l'imperméabilisation du site. Il y a également lieu d'inscrire davantage l'étude du projet dans son environnement proche et notamment la présence du centre sportif contigu;
- o compléter la note explicative justifiant davantage les besoins d'extension / de développement du club sportif, sur base d'une étude de fréquentation comparative avec d'autres infrastructures environnantes;
- o revoir les interventions prévues au niveau de la toiture du club-house de sorte à ce que l'ensemble soit davantage allégé, et que la lisibilité des versants de toiture soit conservée;
- o répondre aux conditions émises par le Service Technique de la Voirie, en ce qui concerne notamment l'adéquation du projet à l'espace public, les implantations planimétriques et altimétriques, et la gestion des eaux pluviales sur la parcelle;
- o répondre aux conditions émises par le Service Vert, en ce qui concerne notamment la justification des abattages prévus et l'introduction d'un plan paysager de replantations;
- o répondre aux conditions émises par le Service de l'Environnement, et notamment en ce qui concerne la gestion des eaux de pluie sur la parcelle, le plan paysager et de plantations, la gestion du stationnement et l'éclairage prévu sur le site;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §5 du CoBAT était d'application et que la procédure devait être reprise au stade de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

**Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 24/01/2022 :**

Les documents ont été modifiés et complétés comme suit :

- o Nouvel accès au site :
  - o Le plan a été revu suite aux relevés de géomètre, ce relevé concerne non seulement la voirie Rue De Griottes / Rue Du Roseau, ce qui a permis de localiser les arbres à abattre, ceux-ci sont répertoriés sur les plans;
  - o L'accès à la voirie publique se passe uniquement à partir de la partie privative, son revêtement est prévu en matériaux perméables. Une zone tampon de 5m de long permet l'arrêt de véhicules sortants si nécessaires, ce dans une optique de sécurité;
- o Le plan d'implantation :
  - o Il a été complété des cotes des infrastructures prévues, ce à partir d'un point de référence situé sur le bâtiment existant. Etant donné les distances, ces implantations devront se faire sur base d'un levé de géomètre aussi pour des questions pratiques;
  - o Le plan 10/10 reprend les points d'altimétrie dont notamment les taques d'égouts en voirie et les avaloirs, le point de référence 10.00 étant le seuil d'entrée du bâtiment au niveau rez-de-chaussée;
  - o Aucune modification des niveaux dans l'espace public n'est prévue et les modifications de niveaux imposées par les infrastructures seront réduites à leur plus simple expression de par leur situation dans des zones planes et leur conception en soi;
  - o Il est prévu de remblayer / déblayer pour la construction des padels;
- o Gestion des eaux pluviales :
  - o Pour ce point il est tenu compte des surfaces imperméabilisées existantes, à agrandir et à construire. Les eaux de pluies sont ramenées dans des citernes calculées selon les superficies(33l/m<sup>2</sup>) Les contenances des citernes serviront non seulement pour des usages domestiques dans l'immeuble mais aussi et surtout pour l'arrosage des courts. A titre d'exemple, l'usage domestique de l'immeuble nécessite plus ou moins 10.000l par an. Il est prévu de déverser le reliquat dans les zones humides de la réserve ou attenantes;
  - o Des contacts ont été pris avec le service environnement pour adapter le permis en cours par rapport aux réserves et rétentions d'eau;

- Arbres :
  - Le projet prévoit des abattages d'arbres afin de réaliser l'accès à la Rue Des Griottes et la construction des padels. Il en prévoit aussi de nouvelles plantation;
  - Le nombre d'arbres et d'arbustes replantés est supérieur au nombre d'arbres abattus;
  - Les arbres abattus sont surtout des résineux, pins sylvestres, peu adaptés à nos régions et encore moins à des zones humides. Leur remplacement rentre donc dans l'optique d'une régénérescence durable qui tient compte de la biodiversité et de ses impératifs. Non seulement d'un point de vue esthétique que d'un point de vue faunistique. En avant plan, il est prévu des plantations d'arbustes à floraison saisonnière, ces essences sont mellifères, donnent une fructification dont se nourrissent les oiseaux 3et petits mammifères présents sur le site;
  - Certains sont même vus comme en relation directe avec le projet de permaculture;
  - Les pollinisateurs ne sont pas oubliés de même que les arbres à haute tige en arrière-plan;
  - Quant aux résineux prévus en replantation, ils sont compris comme des absorbants sonores par rapport aux activités v/s le voisinage;
  - Les essences ont été choisies dans le listing d'inter environnement et Natagora;
- Les incidences par rapport à la zone NATURA 2000 ont été étudiées par un bureau d'études spécialisé, son rapport est joint à la demande. De même que le rapport d'un examen phytosanitaire des arbres par un autre bureau;
- Gestion des nuisances d'éclairage :
  - Les nuisances lumineuses pouvant être produites par l'éclairage est maîtrisé par l'usage d'une couverture en toile de couleur vert foncé et par l'usage de lumière rasante au niveau des terrains de tennis « handisport » et des terrains de padel ;

**Considérant que la demande telle que modifiée suscite les considérations générales suivantes :**

- Le projet s'inscrit dans le développement de l'offre des sports en plein air de ce centre;
- Le fait de diversifier davantage l'offre disponible sur ce site est un gage de pérennité de ce type de site en ville, et constitue une offre de proximité qui évite des déplacements longs et systématiques pour les adeptes des sports que l'on y pratique. Toutefois, la demande modifiée ne fait pas état des besoins d'extension du club, ni de l'étude de mobilité de ses membres. Il est à craindre que le projet n'aggrave la situation existante en matière de mobilité, surtout si on le couple avec l'exploitation des terrains de football voisins. Le projet propose des infrastructures non temporaires (couvertures) qu'il y a lieu d'éviter afin de rencontrer davantage les objectifs du PRAS pour cette zone ;
- En ce sens, la volonté du demandeur de faire évoluer son site est un atout dans une zone qui se densifie en termes de nombre de logements et voit l'émergence de réels « nouveaux quartiers »;
- L'activité principale du Roseau est le tennis, ce sport n'est pas figé et connaît des variantes dérivées des courts habituels, un de ces nouveaux visages très attractifs pour le public est le padel. Il se joue sur un terrain qui s'apparente aux courts de tennis mais est de plus petite taille. Il est également équipé de parois latérales. La raquette est plus petite et rigide et les balles sont plus molles. Il se joue en double, est moins technique que le tennis et est plus facile d'accès, aussi bien pour les adultes que pour les enfants. Les terrains sont éclairés dans la plupart des cas, et en ce qui concerne le projet, étant donné leur situation, l'éclairage à son importance. Afin d'amoindrir les nuisances possibles de l'éclairage, une couverture absorbante est prévue, ce qui contribue à la densification bâtie du site sur une partie qui sera déboisée et de ce fait plus impactante. Leur implantation est prévue dans la partie arborée du site. Le fait de les situer dans ce cadre permet d'étouffer les bruits de façon naturelle par la végétation présente sur les lieux. Toutefois, le contexte paysager sera grandement réduit. Il est prévu la plantation d'arbres, le nombre de sujets replantés étant supérieur au nombre d'arbres abattus. Il ne peut pas être ignoré non plus l'âge et les essences existantes sur le site, de plus en plus d'arbres tombent lors de coups de vents ou des pluies affaiblissant le sol. Ce qui représente un danger pour les utilisateurs et les riverains;
- Les projets d'aménagement permettront de donner accès aux infrastructures aux personnes à mobilité réduite. L'handisport, donne l'occasion à des moins valides de s'adonner à des pratiques sportives et pourquoi pas de s'illustrer à de hauts niveaux, ce point est plus que positif pour pouvoir être un club inclusif. Pour y parvenir, les courts accessibles aux PMR doivent avoir un revêtement en dur et en toute logique, une possibilité de couverture en cas d'intempéries afin d'éviter tout accident dû à un sol mouillé. Le type de couverture serait similaire à celles existant déjà sur le site du Dieweg. Les couvertures prévues pourront également avoir un effet d'isolation phonique. L'implantation de ces courts se ferait sur des terrains existants à gauche du bâtiment afin de permettre un accès facile aux chaises roulantes, les pentes plus faibles de cet endroit sont les plus indiquées. Cet aspect est pris en compte aussi pour les terrains de padel;

- Comme une modification des usages de terrains se fait par l'attribution de courts à l'handisport, il est projeté de créer 4 courts perméables supplémentaires en fond de parcelle, ce projet est présenté en rapport direct avec le nombre d'adhérents;

**Considérant que la demande telle que modifiée suscite les considérations particulières suivantes :**

- en matière de programme :
  - le projet conserve et développe le programme permettant les activités de sport en plein air au sein de ce club situé à proximité directe des zones d'habitation dont la population se densifie et qui sont bien desservies par les transports en commun (proximité tram, bus, train). Inversement le site est relativement enclavé et difficilement accessible en voiture;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet propose l'adaptation de plusieurs terrains de tennis, et l'implantation de nouvelles infrastructures dont certaines seront perméables afin de limiter l'impact sur le réseau de gestion des eaux de pluie;
  - en ce qui concerne l'immeuble existant, celui-ci nécessite une rénovation, non seulement pour répondre à de nombreux usages que pour donner une lecture plus claire des accès et services. En ce qui concerne la lisibilité extérieure, l'entrée et les services d'accueils sont affirmés par un élément architectural vitré. La plupart des matériaux et revêtements de parement sont conservés dans leur esprit d'origine, les menuiseries extérieures, qui pour certaines sont en fin de vie sont remplacés par des menuiseries en bois moins énergivores et aux séquences plus calibrées. Des éléments nouveaux sont créés en toiture, les lucarnes existantes sont agrandies et revêtues de matériaux plus durables dans le temps. Elles répondent à un usage des étages en rapport avec la luminosité et les vues sur le site;
  - un accès pour les personnes à mobilité réduite est aménagé par l'arrière du bâtiment afin de pouvoir accéder aux vestiaires et sanitaires. Un ascenseur extérieur permettant au PMR un accès au premier étage est également réalisé. Dans cet espace, aucune fonction n'est créée mais toutes sont réorganisées afin de permettre un fonctionnement plus efficace et logique;
  - les terrasses sont elles aussi repensées en relation directe avec l'usage en rapport avec les activités intérieures et les vues à privilégier. Elles sont réalisées à partir de matériaux naturels;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet d'aménagement comprend l'abattage de nombreux arbres de haute-tige au niveau de l'actuel parking et du futur emplacement des terrains de padel. Ces abattages ne sont pas repris dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme Toutefois, la demande est accompagnée d'un rapport relatif à l'état sanitaire des arbres à abattre sommaire. Le plan de replantation est intégré à l'ensemble et ne permet pas une vue précise des nouveaux aménagements prévus;
  - un autre type d'aménagement prévu est la création d'une zone de permaculture, en rapport avec le restaurant du club dans un esprit de circuit court. Cette aménagement pourra également créer des liens avec le voisinage et faire vivre une activité en rapport avec la végétation et la biodiversité. La surface destinée à cette activité représente près de 700 m<sup>2</sup>. Le projet évoque la possibilité de liasonner cet aspect du projet avec la réserve du Kinsendaël, ce qui est périlleux au regard de la protection de cette zone Natura 2000;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le projet prévoit l'aménagement de 2 parkings totalisant 49 emplacements pour voitures et 40 vélos, afin d'encourager les modes de déplacements actifs ,et le site, proche de la gare de Calevoet, est également bien desservi par la STIB, De Lijn et le TEC;
  - la rue du Roseau présente une largeur faible. Les habitants de cette rue sont souvent les premières victimes de l'étroitesse de la rue, et pas seulement à cause des usagers du site du Roseau. Il est prévu l'aménagement d'une voirie privée sur le site obligeant les adhérents qui viennent en voiture de sortir dans la rue Des Griottes après les bollards, la largeur d'un passage qui serait privatisé par une barrière permet le passage d'une voiture. Cette modification de circulation sera soumise au service de police qui a déjà été informé du projet. Dès lors, la fermeture de la rue à proprement parler restant en place, cette adaptation ne constitue pas une modification du système viarie du quartier telle qu'évoquée par les riverains, mais constitue une réponse ponctuelle à une problématique de mobilité intrinsèque au club sportif ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - la demande évoque le placement d'une citerne de récupération des eaux de pluie et l'aménagement d'un bassin d'orage, d'une capacité respective de 20m<sup>3</sup>, ce qui est insuffisant au regard de l'ampleur des modifications souhaitées, et notamment la construction de nouveaux terrains de sport et de leurs couvertures. De plus, il est difficilement imaginable d'infiltrer les eaux sur la parcelle, vu le

niveau de la nappe phréatique. La réinfiltration des eaux du trop-plein vers les zones humides et éventuellement vers le Geleytsbeek, nécessitent des partenariats avec Bruxelles-Environnement, or la demande ne fait pas état de contacts pris ;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.5 du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>) :
  - La demande ne porte pas sur un projet de construction ou de lotissement au sens de la prescription 0.5 du plan régional d'affectation du sol (ce qu'interdit par ailleurs la zone de sports ou de loisirs en plein air);
  - La propriété est pour bonne partie déjà aménagée en fonction de sa vocation de loisirs sportifs, et malgré l'implantation de terrains de padel dans une partie du site qui est boisée de fait, le cadre de verdure prescrit par l'article 13 du plan régional d'affectation du sol restera rencontré;
  - Le projet veille par ailleurs à situer les nouvelles installations principalement en dehors de la zone de protection de 60 mètres à compter de la zone verte voisine (NATURA 2000) et loin de la limite de celle-ci. Néanmoins, il y a lieu de constater que 4 nouveaux terrains de tennis seront aménagés dans cette zone de protection, ce qu'il y a lieu d'éviter ;
  - Le plan régional d'affectation du sol situe cette partie boisée de fait dans la zone de sports ou de loisirs en plein air du PRAS et non en zone verte, ce qui permet tant l'évolution et l'adaptation du site aux nouveaux besoins en matière de pratiques sportives qu'une réponse aux besoins grandissants, inhérents à la densification de cette partie du territoire;
- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots) :
  - La demande ne développe pas suffisamment les besoins d'extension sur base d'une étude plus appropriée;
  - Le projet s'implante sur un terrain dédié à la pratique des activités sportives en plein air, et les nouvelles installations sont suffisamment éloignées des premières habitations. Toutefois, le projet engendre l'abattage de nombreux arbres afin d'y aménager des terrains de sport couverts, ce qui impactera fortement le maillage vert et les perspectives depuis les parcelles environnantes. Le projet ne présente pas d'options d'aménagement de nouvelles infrastructures sur les zones non plantées existantes, ce qui est regrettable ;
  - Le projet est peu explicite quant au plans paysager de replantations;
- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 13 al.3 du PRAS (projets de construction dont l'emprise au sol dépasse 200 m<sup>2</sup>) :
  - Le projet s'inscrit dans le développement de ce centre sportif implanté dans un environnement paysager qualitatif, sans approuver de justification effective (besoins, incidences couplées avec les terrains de foot voisins, ...);
  - Le taux d'emprise des infrastructures demeure négligeable au regard de la superficie de la zone de sports du PRAS. Toutefois, ces nouvelles infrastructures impacteront les perspectives paysagères et il serait opportun de prévoir des activités sportives tirant davantage parti des arbres existants, à abattre et à replanter sans nécessité d'infrastructures invasives (acrobranche, parcours santé). Ces installations auront également un impact significatif sur la gestion des eaux de pluie et sur le maintien de couloirs écologiques, ce qu'il y a lieu de limiter ;
  - hormis les installations provisoires à caractère saisonnier et les tribunes ouvertes, la superficie totale au sol des infrastructures et constructions ne peut excéder 20 % de la superficie de la zone. Les surfaces exactes ne sont pas indiquées dans la demande de permis présentée, mais après examen des plans, il apparaît que ce pourcentage est dépassé (estimé à 26%) pour ce qui concerne la parcelle, ce qui est excessif ;
- En ce qui concerne l'application de l'article 188/7 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 :
  - La demande est muette quant à de nombreux aspects pouvant entraîner des impacts sur la zone Natura 2000 :
    - Nature :
      - Considérant les ambitions du Gouvernement bruxellois en matière climatique (extraits de la DPR 2019) : "L'ensemble des leviers régionaux seront mobilisés pour établir une nouvelle gouvernance climatique et faire de ces enjeux et ceux liés à la biodiversité un traceur des décisions régionales. (...) le Gouvernement veillera à préserver la qualité des intérieurs d'îlot. (...) Afin de restaurer la biodiversité, garantir des îlots de fraîcheur lors des épisodes de

canicule et prévenir les inondations, le Gouvernement développera également un programme de verdurisation. (...)"

- Considérant la prescription générale du PRAS 0.6 qui mentionne que dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre;
  - Considérant que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone de sports ou de loisirs de plein air;
  - Que pour cette zone, hormis les installations provisoires à caractère saisonnier et les tribunes ouvertes, la superficie totale au sol des infrastructures et constructions ne peut excéder 20 % de la superficie de la zone;
  - Que les surfaces exactes ne sont pas indiquées dans la demande de permis en notre possession, mais qu'après examen des plans, il apparaît que ce pourcentage est dépassé (estimé à 26%);
  - Considérant que le projet se situe en partie en zone A et en partie en zone C, soit respectivement en zone de très haute valeur biologique et en valeur biologique importante (cfr. Carte d'évaluation de la valeur biologique);
  - Considérant que la pollution lumineuse prévue dans l'ensemble de l'espace extérieur, contribue à éliminer les corridors potentiels qu'utilisent les animaux nocturnes, perturbe le cycle de la faune présente et crée des barrières au maillage écologique;
  - Considérant que le risque de pollution lumineuse doit encore être évalué et toute installation d'éclairage prévue doit être approuvée par Bruxelles Environnement avant l'approbation finale de la demande de permis de construire;
  - Considérant qu'une partie notable du projet se situe en intérieur d'îlot (à l'arrière du bâtiment existant);
  - Considérant que les habitations de la rue du Roseau sont susceptibles d'être impactées par des problèmes d'inondations lors de fortes pluies, et à plus forte raison en cas d'augmentation de l'imperméabilisation des sols;
- Natura 2000 :
- Vu que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 »);
  - Vu le réseau européen Natura 2000 est composé de sites naturels ou semi-naturels importants tant pour la faune que pour la flore qui y vivent, et la législation y afférente;
  - Vu l'Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24/9/2015 portant désignation du site Natura 2000 - BE1000002 « Zones boisées et ouvertes au sud de la Région bruxelloise-complexe Verrewinkel-Kinsendael »;
  - Vu la localisation du projet à moins de 60 mètres d'une station Natura 2000, réserve naturelle (zone de permaculture, les nouveaux terrains de tennis (T11 à T14) ;
  - Considérant que sont réputés susceptibles d'affecter un site Natura 2000 de manière significative les projets soumis à étude d'incidences ou à rapport d'incidences concernant des biens immobiliers situés dans un site Natura 2000 ou à moins de soixante mètres de son périmètre (art. 57, §1er, alinéa 3 de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> mars 2012 relative à la conservation de la nature);
  - Considérant les objectifs quantitatifs et qualitatifs de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire, régional ou strictement protégées présentes ou potentiellement présentes à proximité du site (notamment pics, chauves-souris, canaliser la fréquentation récréative, développer une végétation de lisière sur les limites de la parcelle, développement des transitions entre les différents types d'habitat, supprimer les rejets d'eaux potentiellement pollués);
  - Considérant la réalisation d'une évaluation appropriée des incidences, en application de l'article 60, §2 de l'ordonnance nature, et que cette évaluation propose des mesures d'atténuation pertinentes mais insuffisantes au regard de l'impact négatif du projet (perte d'écotopes et/ou biotopes, mortalité potentielle de la faune ainsi que la diminution de la qualité de l'habitat) sur les objectifs de conservation du site au sens de l'article 64, §2 de de l'ordonnance nature;
  - Considérant qu'une partie du projet (nouveaux paddels et accès voirie) se situe dans une zone de développement du réseau écologique bruxellois définis par l'ordonnance nature 2012 et

validés par le Plan Nature régional 2016-2020 boisée, et qu'il s'agit d'un site de moyenne valeur biologique ou de haute valeur biologique potentielle qui contribue (ou est susceptible de contribuer) à assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire et régional;

- Considérant la perte directe de biotope et la mortalité directe éventuelle de la faune liées aux arbres à abattre (48 arbres);
- Considérant que l'étude phytosanitaire révèle le bon état des arbres à abattre pour ce projet, contrairement à ce qui a été annoncé au préalable;
- Considérant que l'évacuation des eaux pluviales doit être évaluée en fonction de la protection/développement de l'habitat prioritaire situé à proximité (91E0 Forêts alluviales). Le déversement direct de l'eau de pluie pourrait avoir un impact négatif sur l'habitat adjacent;

- Eaux :

- Considérant que la parcelle est adjacente à une zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement;
- Considérant qu'il est prévu de récolter les eaux de ruissellement des courts et de les réutiliser pour les besoins du site;
- Considérant que les informations sont insuffisantes pour savoir quelle gestion des eaux pluviales est prévue sur l'ensemble du site;
- Considérant que le site et l'opportunité de rénovation présentent toutes les caractéristiques pour mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales avec zéro rejet en dehors de la parcelle;

- Plaintes :

- Vu les différentes plaintes émises lors de l'instruction du permis portant principalement sur l'augmentation des nuisances lumineuses et sonores étant donné la proximité des habitations et des jardins, et de l'intensité du trafic dans les voiries pavées menant au complexe sportif;

o En ce qui concerne la dérogação à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) :

- o Le projet prévoit une intervention plus mesurée et intégrée au niveau de la toiture du club-house et qui sera de nature à en conserver la lecture ;
- o Néanmoins, les aménagements de toitures et périphériques conduiront à une augmentation des nuisances lumineuses et de bruit à proximité de la Zone Natura 2000 et des habitations environnantes ;

Considérant qu'il est légitime pour un club sportif de vouloir améliorer ses infrastructures au sortir d'une période COVID ;

Considérant que, vu le contexte, le programme doit être revu à la baisse ;

Que certains terrains pourraient être mutualisés et que leurs revêtements doivent être améliorés en évitant les matériaux synthétiques ;

Que la zone boisée doit être conservée en tant que couloir écologique ;

Qu'il y a lieu de renoncer à l'accès automobile du côté de la rue des Griottes ;

Considérant qu'il y a lieu de proposer diverses options d'installations des infrastructures appuyées par une évaluation des incidences qualitative et pertinente reprenant essentiellement les sujets suivants : mobilité, gestion des eaux, nuisances sonores et lumineuses, en adéquation avec la biodiversité du site ;

Que l'augmentation des nouvelles infrastructures doivent être justifiées par une étude socio-économique ;

Considérant qu'il est nécessaire de prendre contact avec les Services Communaux et Bruxelles-Environnement afin de pouvoir valider certaines options ;

**Avis DÉFAVORABLE et unanime** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§8 du CoBAT et le refus du permis d'urbanisme.