

Séance du 26 avril 2023 / Zitting van 26 april 2023

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 059/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46876-2023
Situation : Avenue Latérale 83
Demandeur : Monsieur Lucas DELIEGE
(Modifier la toiture, construire deux lucarnes et mettre en conformité l'agrandissement d'une baie en façade arrière, le remplacement de l'ensemble des châssis et l'aménagement de la zone de recul)
- 2) 051/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46864-2023 (Article 177)
Situation : Avenue de la Chênaie 125
Demandeur : Administration communale d'Uccle - Service Architecture - Monsieur Sébastien Baudrand
(Démolir le hangar métallique existant ainsi qu'un dépôt de terre et matériel et construire un nouveau bâtiment en terre afin de remplacer les deux éléments démolis)
- 3) 053/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46813-2023
Situation : Rue de Calevoet 46
Demandeur : Monsieur et Madame Pierre DUREL et Janine HAHNER
(Isoler la toiture par l'extérieur, modifier les menuiseries en façade avant et prévoir des démolitions intérieures de nature structurelle)
- 4) 054/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46741-2022
Situation : Chaussée d'Alseberg 632
Demandeur : Monsieur et Madame Julian ERNOULD et Stéphanie THYS
(Etendre le duplex du rez-de-chaussée)
- 5) 052/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46896-2023 (Article 177)
Situation : Drève des Gendarmes 125
Demandeur : S.C.R.L. ROYAL RACING CLUB Belgique - Monsieur Nicolas DUPONT
(Renouveler le permis pour la structure temporaire au-dessus de 3 terrains de tennis. Régulariser le chalet reconstruit à l'identique, le parking (max. 50 places), le déplacement des dug-outs sur le terrain H2 et modifier la nature sportive du terrain T1 (tennis vers padel))
- 6) 057/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46791-2022
Situation : Chaussée d'Alseberg 1360
Demandeur : Monsieur Laurent PFISTER et Madame Magalie KRIEGUER
(Rénovation énergétique et modification du parement de la façade à rue d'une habitation entre-mitoyenne, y compris le remplacement des châssis et de la porte de garage)
- 7) 056/23 – Demande de permis d'urbanisme n°46731-2022
Situation : Chaussée de Saint-Job 771B
Demandeur : S.R.L. G2 POWER - Monsieur Gauthier DEPOTTER
(Mettre en conformité la transformation d'un commerce en commerce "Horeca" et transformer les aménagements intérieurs (ouverture de baies dans murs porteurs, réalisation d'une nouvelle trémie d'escalier permettant l'accès au sous-sol et aux sanitaires))
- 8) 055/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46846-2023
Situation : Avenue de la Sapinière 30
Demandeur : Monsieur et Madame Daniel FREUND et Valentina MABILIA
(Rehausser la toiture d'une maison d'habitation mitoyenne en vue de son isolation)

- 9) 058/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46649-2022
Situation : Chaussée d'Alseberg 1029A
Demandeur : S.R.L. CALE'VETS - Madame Kim ROBERTS
(Changer la destination du rez-de-chaussée commercial en équipement d'intérêt collectif (cabinet vétérinaire))

Divers/Allerlei :

Avis reportés de la CC du 19/04/2023 - Uniquement pour avis de la CC :

- 10) 032/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.553-2022 (Article 177)
Situation : Carrefour Gazelle-Homborchveld-Engeland et carrefour Engeland-Bigarreaux
Demandeur : Administration communale d'Uccle - Service Technique de la Voirie -
Monsieur Nicolas Groulard
(Réaménager le carrefour formé par l'avenue de la Gazelle, l'avenue d'Homborchveld et la rue Engeland et le carrefour formé par la rue Engeland et la rue des Bigarreaux et mettre en œuvre un système de gestion des eaux pluviales.)
- 11) 045/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.877-2023 (Article 177)
Situation : Chaussée de La Hulpe 51 - 53 et 61
Demandeur : S.A. DROHME EXPLOITATION - Monsieur Michel Culot
(Rénover les bâtiments 01, 02, 04 et 17. Maintenir leurs affectations en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zone de commerce. Installer des grilles sous les gradins et en toiture. Aménager les abords des bâtiments)
-

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/04/2023
objet n° 01

Dossier 16-46876-2023 - Enquête n° 059/22

Demandeur : Monsieur Lucas Deliège

Situation : Avenue Latérale 83

Objet : modifier la toiture, construire deux lucarnes et mettre en conformité l'agrandissement d'une baie en façade arrière, le remplacement de l'ensemble des châssis et l'aménagement de la zone de recul

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46876-2023 introduite, en date du 09/02/2023, par Monsieur Lucas Deliège;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier la toiture, construire deux lucarnes et mettre en conformité l'agrandissement d'une baie en façade arrière, le remplacement de l'ensemble des châssis et l'aménagement de la zone de recul sur le bien sis avenue Latérale 83;

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 :

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 qui prescrit "La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade", en ce que les largeurs des lucarnes dépassent les 2/3 du développé de façade;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2023 au 07/04/2023 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 :

09/02/2023 : dépôt de la demande;

15/03/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

24/03/2023 au 07/04/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/04/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

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 en ordre semi-ouvert, composé de maisons unifamiliales et de petits d'immeubles à appartements;
- Le front bâti de l'avenue présente des gabarits variables entre R+1 et R+2 + toiture ou étage en recul;
- La maison sur laquelle porte la demande fait partie d'un groupe de 4 maisons construites dans les années 1950 et dont les maisons d'about comportent des toitures en croupes;
- Le n° 79, a modifié sa toiture, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-40103-2011, en relevant la croupe en façade pignon et en construisant une lucarne;
- Le n°83, maison unifamiliale sur laquelle porte la demande a été construite suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-16847-1953;

- En situation de fait, la baie arrière a été agrandie, les châssis en bois de ton blanc ont été remplacés par du PVC de ton gris anthracite, entre 2019 et 2020 et la zone de recul a été réaménagée dans le début des années 1980;
- La maison mitoyenne de droite, n° 81 est de même profondeur mais sensiblement plus haute;
- Le jardin, situé un niveau plus haut, est végétalisé et en pleine terre;

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

- La rehausse de la toiture avec l'alignement sur le profil de la toiture de la maison mitoyenne de droite;
- La pose d'un nouveau revêtement de toiture en tuiles de terre cuite de ton anthracite;
- La construction de deux lucarnes avec un recouvrement en zinc de ton gris foncé et toiture en EPDM;
- La pose de brise-vue en aluminium de ton noir au niveau des châssis de la nouvelle lucarne en façade arrière;
- L'aménagement du niveau des combles, avec prolongation de l'escalier et percement d'une trémie;
- Le démontage d'une cheminée;

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

- Le programme prévoit d'une part le réaménagement du niveau sous comble avec rehausse de la toiture et la construction de lucarnes et d'autre part, la demande porte également sur la mise en conformité des éléments suivants :
 - Le remplacement des menuiseries en bois de ton blanc par des châssis en PVC de ton noir;
 - L'agrandissement de la baie donnant sur le jardin, en façade arrière;
 - L'imperméabilisation d'une partie de la zone de recul avec aménagement d'un emplacement de parking extérieur;

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

- Au regard de l'octroi du permis d'urbanisme en 2011 pour le n°79, maison d'about du même groupe de maisons, dont le redressement du pignon latéral, une demande similaire au niveau du n°83, peut être acceptable, moyennant une conformité et une unicité;

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

- en matière de programme :
 - la maison conserve un programme de maison unifamiliale;
 - l'augmentation de la toiture, permet d'aménager les combles en un espace parental;
 - il est à noter qu'initialement, une chambre était aménagée au niveau du bel-étage et que cette dernière a été supprimée au cours du temps au profit e l'agrandissement des espaces de séjour;
 - cet aménagement permet ainsi de restituer le programme en terme de nombre de chambres;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la nouvelle toiture s'aligne parfaitement au profil de toiture du bien mitoyen de droite;
 - le redressement du pignon, fait écho au redressement du pignon de l'autre maison d'about, n°79;
 - l'alignement des corniches et des hauteurs de toitures, renforce la cohérence du groupe de maisons;
 - l'agrandissement de la baie en façade arrière, bien que structurelle, ne suscite aucune objection, considérant que cette modification permet un plus grand apport en éclairement au sein des espaces habitables de séjour et reste non visible depuis l'espace public;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la demande ne prévoit aucune modification au niveau du jardin;
 - en ce qui concerne la zone de recul, initialement, seuls l'accès piétonnier et le passage au droit des roues vers le garage étaient recouverts d'un dallage en pierre et dans les années 1980, la largeur de l'accès carrossable a été entièrement imperméabilisé;
 - considérant qu'une large bande végétalisée a été maintenue, du côté droit, cet aménagement peut être mis en conformité;
 - cependant, l'accès carrossable, ne peut en aucun cas être considéré comme un espace de parking extérieur et toute mention doit être retirée des formulaires de demande de permis d'urbanisme;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage pour un véhicule est conservé;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - en ce qui concerne les teintes de la toiture et de la lucarne, considérant les modifications octroyées au niveau des n°79 et 79a, une teinte gris foncé peut être envisagée;

- concernant la mise en conformité des menuiseries, bien que la teinte puisse être envisagée, dans le contexte bâti du groupe de maisons et des teintes proposées au niveau de la toiture, le PVC est un matériau peu pérenne et peu écologique;
- à terme il y a aura lieu de restituer du bois ou de proposer un autre matériau plus pérenne;

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

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) :
 - le redressement du pignon, peut en soi suffire à l'aménagement de l'espace;
 - considérant que des lucarnes permettent d'améliorer l'espace habitable et que les autres maisons du groupe comportent également des lucarnes, elles peuvent être envisagées et aux dimensions limitées telles que prévues par le Règlement Régional d'Urbanisme;
 - en effet, afin de restituer une lecture d'ensemble, il y a lieu de maintenir la réelle lecture d'une lucarne au sein d'un plan de toiture et dès lors, limiter la hauteur de la lucarne en façade avant, afin de garantir une hauteur libre sous-plafond d'au moins 2,30m et limiter la largeur à un maximum de 4,60m;

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

- limiter la lucarne, en façade avant, à une largeur de 4,60m et à une hauteur permettant de garantir une hauteur libre de 2,30m sous plafond, tout en gardant l'alignement projeté ;
- limiter la lucarne en façade arrière, à une largeur maximale de 2,50m et de même hauteur qu'en façade avant, et ce tout en gardant également l'alignement projeté ;
- retirer des plans et des formulaires de demande de permis toutes indications d'un emplacement de parking extérieur;
- indiquer, au niveau des plans, que lors d'un prochain remplacement des châssis et des portes d'entrée et de garage, ceux-ci seront remplacés par du bois ou de l'aluminium, et ce dans les divisions originelles;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de dimensionnement de lucarnes et d'indications au niveau des plans;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul ne peut servir au parcage et en ce que les lucarnes doivent être limitées en largeur;

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

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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, la dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme étant refusée, 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 26/04/2023
objet n° 02

Dossier 16-46864-2023 - Enquête n° 051/2023 - Article 177

**Demandeur : Administration communale d'Uccle - Service Architecture
c/o Monsieur Sébastien Baudrand**

Situation : Avenue de la Chênaie 125

Objet : démolir le hangar métallique existant ainsi qu'un dépôt de terre et matériel et construire un nouveau bâtiment en terre afin de remplacer les deux éléments démolis

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46864-2023 introduite, en date du 16/12/2022, par l'Administration communale d'Uccle - Service Architecture c/o Monsieur Sébastien Baudrand;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir le hangar métallique existant ainsi qu'un dépôt de terre et matériel et construire un nouveau bâtiment en terre afin de remplacer les deux éléments démolis sur le bien sis avenue de la Chênaie 125;

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

Vu que le cimetière est directement limitrophe d'une zone verte de haute valeur biologique et d'une zone verte de l'autre côté de l'Avenue, toutes deux reprises en Zones Natura 2000;

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 caractère mixte de la demande (permis d'urbanisme/permis d'environnement) ou à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre :

- demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 (art. 188/7 du CoBAT);

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03/2023 au 03/04/2023 inclus et l'absence de réclamation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

16/12/2022 : dépôt de la demande auprès de URBAN-DU;

18/01/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

18/01/2023 : Notification au Collège des Bourgmestres et Echevins de sa demande d'avis et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

28/02/2023 au 29/03/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/04/2023 : 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 du 20/03/2023 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 20/03/2023 et émis en date du 30/03/2023 - avis favorable sans conditions;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 20/03/2023 et sera rendu en cours de procédure;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 18/01/2023 et émis le 17/02/2023 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Considérant que la demande porte sur les parcelles dévolues au cimetière de Verrewinkel cadastrées 21614H0057/00X003, 21614H0057/00L004, 21614H0057/00H004, 21614H0057/00K004, 21614H0057/00G004, situées avenue de la Chênaie 125 à Uccle;
- Considérant que, situé au sud de la commune d'Uccle, le cimetière a été mis en service en 1945; que la modernisation du travail des ouvriers du cimetière implique aujourd'hui l'utilisation de machines coûteuses qu'il faut abriter dans des bâtiments fermés; que le hangar existant qui les accueille, en plus d'être en plein milieu d'un couloir de passage d'animaux, classé zone Natura 2000 après sa construction, est très vieillissant et ne permet plus de ranger tous les équipements;
- Considérant qu'en termes de localisation, le cimetière du Verrewinkel est bordé au Nord par la rue de Verrewinkel, à l'Est par l'avenue de la Chênaie, au Sud par le plateau de l'Engeland et à l'Ouest par la voie de chemin de fer; qu'il est encadré par les Zones Spéciales de Conservation du Kauwberg, du Parc de la Sauvagère et du Plateau Engeland; qu'il constitue donc un élément central dans le maillage vert du Sud de Bruxelles;
- Considérant qu'en termes de contexte urbanistique, peu de constructions sont présentes autour du cimetière; que seules quelques maisons individuelles sont à signaler le long de l'avenue de Verrewinkel ainsi que dans la partie nord de l'avenue de la Chênaie; que seuls les bâtiments situés le long de la rue Verrewinkel ont un visuel plus ou moins direct sur le cimetière; qu'il existe une grande propriété entre le plateau de l'Engeland et le Kauwberg, au Sud-Est du cimetière; qu'en ce qui concerne cette construction, elle est totalement préservée de vue directe grâce à la partie boisée (classée zone Natura 2000) située entre le cimetière et la propriété; que de l'autre côté de la voie de chemin de fer, nous retrouvons une densité de construction plus importante avec des immeubles de logements ainsi que le Lycée Français; que cette partie est nettement séparée physiquement par les lignes de train qui sont doublées d'une rangée d'arbres; que les connexions, aussi bien visuelles que physiques, sont inexistantes entre le cimetière et cette partie du territoire;
- Considérant qu'en termes de contexte architectural, la volumétrie générale des bâtiments se trouvant autour du cimetière est plutôt uniforme; qu'il s'agit de maisons unifamiliales ou petits immeubles d'appartements; que le long de la rue de Verrewinkel et de l'avenue de la Chênaie, toutes les constructions présentent une zone de recul aménagée; que les bâtiments sont en général de 3 niveaux (Rez de chaussée + 2 étages) avec parfois les combles aménagés; que la construction au sud-est qui elle est en R+1 et totalement en retrait de la rue, avec un plan atypique par rapport à celui d'une maison unifamiliale; que les matériaux les plus usités dans la zone sont la brique et l'enduit, allant du blanc au marron plus ou moins foncé, ainsi que la tuiles de terre cuite pour les toitures;
- Considérant qu'en termes de contexte immédiat, à savoir au sein-même du cimetière, les bâtiments repris à l'inventaire et marquant l'entrée du cimetière sont construits de pierre bleue pour les façades et d'ardoises pour la toiture, datent de 1945 et sont de style classique moderne; que les deux bâtiments encadrant l'accès au site sont sur un plan carré et surmontés d'une toiture à quatre pans en ardoises;
- Considérant qu'en termes de constructions techniques au sein du cimetière, celui-ci dispose actuellement de trois autres sites de travail; que le premier est un dépôt de matériel situé au croisement de l'avenue 3 et de l'allée 10; qu'il sert actuellement au stockage de matériel, de machines et de terre; que le second se trouve au bout de l'allée 9, le long de la pelouse 22; qu'il sert à l'entreposage de containers que le personnel du cimetière remplit de déchets verts ou de pierre des stèles endommagées; que le dernier site se trouve à proximité de la pelouse 25; que c'est la seule construction couverte du cimetière (hormis les bâtiments avant); que ce hangar métallique sert à abriter une grande partie des machines que le personnel communal utilise pour l'entretien du site; que ce hangar étant vieillissant et trop petit pour accueillir tout le matériel d'entretien, la Commune a souhaité le remplacer et l'agrandir afin de correspondre aux nouvelles demandes;
- Considérant que le hangar existant se développe seulement sur un niveau; que, de forme demi-cylindrique, il est bâti en tôles ondulées de couleur verte; que cette structure est posée sur une dalle de sol en béton; que l'accès se fait via une porte coulissante en façade Nord-Ouest en lien direct avec l'allée 6 et 7; qu'un point d'eau et un tableau électrique se trouvent dans le hangar; qu'il n'est pas isolé, ce qui soumet les machines aux cycles gel/dégel; que des points lumineux et une vingtaine de tôle translucides servent à éclairer le hangar;
- Considérant qu'initialement, l'idée était de démolir le bâtiment existant afin d'en reconstruire un en lieu et place; qu'en effet, cela permettait de profiter des alimentations en eau et électricité dont dispose le hangar existant afin de les réutiliser pour le nouveau bâtiment;

- Considérant cependant que la position du hangar existant pouvait être source de problème étant donné qu'il se trouvait en pleine zone Natura 2000; qu'en effet, lors de sa construction, ces zones de protection de la nature n'existaient pas encore; que c'est seulement en 2012 que la jonction entre le Kauwberg et le plateau de l'Engeland a été classée comme zone Natura 2000, le hangar se retrouvant donc de fait, au milieu de ce couloir de connexion écologique;
- Considérant que, suite à la consultation de BE et d'URBAN, il est apparu que la reconstruction en lieu et place du hangar n'était pas la solution la plus judicieuse et ne serait pas autorisée; qu'il a été nécessaire de trouver un autre emplacement afin d'implanter le nouveau bâtiment en dehors de la zone protégée;

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

- démolir le hangar métallique existant ainsi qu'un dépôt de terre et matériel;
- construire un nouveau bâtiment en terre afin de remplacer les deux éléments démolis;

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

- Considérant qu'en termes de programme, le projet propose de regrouper l'ensemble des différents espaces de travail des ouvriers en un seul lieu, ceci afin de regrouper les activités et de diminuer les nuisances sonores et donc l'impact sur la zone Natura 2000; que le programme regroupe donc un lieu de stockage des véhicules de travail du cimetière (pelleteuse, tondeuse, camionnette,...), d'atelier et de stockage de matériaux; le nouveau projet rassemble donc le dépôt, la zone de container et le hangar en un seul et même bâtiment;
- Considérant qu'en termes d'implantation, le nouveau hangar se situe en bordure de la Zone Spéciale de Conservation II (ZSC II) dénommées « Zones boisées et ouvertes au sud de la région bruxelloise - Complexe Verrewinkel-Kinsendael » (qui porte le code BE1000002); que plus précisément, elle se situe dans la zone tampon de 60 m autour du site Natura 2000.
- Considérant qu'en termes de gabarit, le projet propose un bâtiment assez bas et horizontal, s'intégrant dans ce grand paysage très horizontal qu'est le cimetière; que le nouveau hangar est partiellement enterré afin de récupérer la déclivité du terrain et ainsi sortir de plein pied au niveau de la porte d'accès des véhicules; que la hauteur du bâtiment a été adaptée à l'activité se trouvant sous la toiture; qu'en effet, la toiture est plus haute du côté de l'entrée des véhicules et descend progressivement du côté de l'entrée piéton; que les véhicules les plus hauts seront donc rangés proches de la porte sectionnelle, les plus petits dans le fond du hangar; que le plan du projet est très simple et s'organise suivant un axe principal qui relie la porte d'accès piéton à la porte sectionnelle permettant de faire entrer les véhicules de travail; que le long de cet axe, des boxes sont aménagés de chaque côté afin de parquer les véhicules ou du stockage; qu'une zone d'atelier où les employés pourront faire de petites réparations sur les véhicules a également été intégrée;
- Considérant que le projet prévoit de construire les murs en terre avec un mélange réalisé spécialement pour la construction en pisé; que ces murs en terre seront posés sur une base en béton qui permettra de ne pas les mettre en contact direct avec le sol (afin d'éviter que l'eau ne détériore leur base); que ce socle en béton formera une cuvette qui accueillera donc les véhicules et les activités du hangar tout en évitant que l'eau ne pénètre dans le bâtiment; que les murs en terre viendront s'ériger sur cette base en béton afin de porter le bâtiment et la toiture qui couvrira l'ensemble; que l'ensemble sera supporté par des fondations liées à des pieux; que la toiture sera réalisée avec une structure bois comprenant des poutres en lamellé-collé comme porteur principal; que des poutres secondaires porteront un platelage en panneau bois qui recevra une isolation, une étanchéité et une toiture verte;
- Considérant donc que le matériau choisi pour le nouveau bâtiment est la terre; qu'en tant qu'élément essentiel du cimetière, avec toute la symbolique qu'on peut lui donner dans ce genre de site, la terre est le matériau qui est le plus travaillé et l'élément principal du cimetière; que ce choix permet une intégration parfaite du nouveau bâtiment dans son environnement, sans restreindre sa fonction première;
- Considérant que la toiture verte viendra rappeler les herbes qui poussent naturellement sur un tas de terre au fur et à mesure du temps, augmentant encore l'intégration du bâtiment dans son contexte proche des différentes zones Natura 2000;
- Considérant qu'en termes d'ouvertures, les murs ne seront pas percés du côté de la zone Natura 2000 afin de limiter la pollution lumineuse pour les animaux; que du côté du cimetière, des ouvertures verticales seront mises en place de façon à éclairer légèrement les différents espaces; que toutes les ouvertures seront réalisées en polycarbonate de façon à limiter les fuites lumineuses

depuis le bâtiment vers la nature (même si les luminaires seront installés sur horloge et qu'ils ne seront donc jamais allumés la nuit);

- Considérant qu'en termes de sécurité incendie, l'accès aux pompiers est possible via l'entrée principale du cimetière; que le bâtiment est ensuite accessible via les rues du site; que les rayons de braquage sont suffisants pour ne pas demander de modifications des voiries; que certains rayons de braquage demanderont cependant de rouler légèrement sur les pelouses; que le hangar ne formera qu'un seul compartiment (moins de 2500m²) qui sera soumis à la détection incendie généralisée au moyen de détecteurs reliés à une centrale; que des boutons d'alarme et d'alerte seront mis en place dans le hangar afin d'assurer une bonne transmission des informations concernant les feux; que ce nouveau bâtiment aura deux sorties de secours : la porte sectionnelle qui sera assujettie à la détection incendie et qui se déblocuera en cas de détection incendie et la porte d'accès piéton qui elle aussi se libérera et permettra donc une évacuation aisée en cas de problème; que d'après la demande de préavis reçue, le bâtiment sera considéré comme un bâtiment industriel; qu'afin de déterminer la classe du bâtiment, un listing de tous les matériaux et véhicules qui seront stockés dans ce bâtiment a été réalisé, ainsi que leur charge calorifique; que le bâtiment se trouve ainsi en classe A;
- Considérant qu'en termes d'énergie, le système de chauffage se limitera à cinq aérothermes de 3kW répartis dans le hangar (un par travée) de façon à maintenir au minimum le hangar à 5 degrés de façon à ce que les véhicules ne soient pas soumis au cycle gel-dégel; que l'unité PEB que représente le hangar ne rentre pas dans le champ d'application de la réglementation travaux PEB; qu'en ce qui concerne l'éclairage, seuls des luminaires LED sont prévus, afin de diminuer au maximum la consommation en électricité; que conformément aux recommandations de l'évaluation appropriée des incidences, le spectre d'émissions de ces luminaires sera situé entre 575 et 700 nm; que de plus, ces appareils seront placés sur horloges programmées en fonction des horaires de travail des ouvriers de façon à ce que les luminaires sur détecteurs ne s'allument pas en dehors des heures de travail;
- Considérant qu'en termes de gestion des eaux de pluie, le projet prévoit une citerne permettant la réutilisation de ces eaux pour le nettoyage des machines; qu'une fois les véhicules communaux lavés, les eaux de nettoyage seront ensuite traitées par un filtre à plante qui permettra d'infiltrer les eaux dans le sol; que les eaux seront absorbées et le peu de polluants présents dans celles-ci seront stockés dans la terre puis dégradés en partie par les plantes (suivant recommandation du facilitateur eau de Bruxelles Environnement); que cette citerne sera complétée par un bassin d'orage qui reprendra les eaux s'écoulant sur les nouvelles surfaces imperméables créées; que les trop-pleins de cette citerne et de ce bassin d'orage se rejettent dans le bassin d'orage principal qui doit être mis en place au cimetière (voir permis n°16/PFD/1855462); qu'enfin, dans le but de limiter les surfaces imperméables, seront placées des dalles gazons supportant un trafic lourd pour encourager les infiltrations d'eau directement dans le sol plutôt qu'un ruissellement, récolte et évacuation des eaux;
- Considérant qu'en termes d'ombrage, de par sa faible hauteur et son déploiement plutôt en longueur qu'en hauteur, l'impact du bâtiment d'un point de vue ombre sera limité; que de plus, la zone Natura 2000 se trouvant au sud-ouest de la construction, seule très tôt le matin, une ombre projetée ira jusqu'à l'espace protégé; que tout le reste du temps, le bâtiment sera plutôt à l'ombre des arbres de la zone Natura 2000 et son ombre portée sera sur le chemin existant ce qui ne gênera en rien la vie des animaux ou le fonctionnement du cimetière;
- Considérant que le projet est soumis à l'application de l'article 188/7 du CoBAT : demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000;
- Qu'à ce titre, le projet a été soumis aux MPP;
- Que l'évaluation appropriée des incidences émet des recommandations dont il y a lieu de tenir compte, notamment à propos de la propagation des espèces invasives lors de la phase chantier, le réaménagement de la zone de l'ancien hangar, des espèces plantées près du nouveau hangar, ainsi que des mesures d'atténuation complémentaires à prendre en termes de bruit, de lumière, de perturbations chimiques du milieu, du choix des espèces, de lutte contre les espèces invasives et du maintien de bois mort (voir tableau 30 en pages 80/81 du RIE);
- Considérant que Bruxelles-Environnement a émis un avis en date du 22/02/2023 (Réf : UCC_AI_PU_Chênaie 125) libellé comme suit :

NATURE

- *Considérant que le hangar actuel est situé en zone Natura 2000, dans une zone d'habitat Natura 2000 « 9190 Vieilles chênaies acidophiles des plaines sablonneuses à Quercus robur » dont une*

partie des objectifs qualitatifs seraient rencontrés en procédant à la dépollution du site (du hangar) suivie d'une replantation adaptée;

- *Considérant la localisation du projet :*
 - *à moins de 60 mètres en lisière de la station Natura 2000 II.11 Engeland, caractérisée là par de l'habitat Natura 2000 « 9190 Chênaies acidophiles »;*
 - *en zone de développement du réseau écologique bruxellois : d'importante et haute valeurs biologiques, cette zone 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 que la demande implique :*
 - *l'abattage de plus de 20 arbres ainsi que d'une haie composée d'un mix de saule, hêtre, noisetier, érable, troène; sachant en outre que de la renouée du Japon est présente en grande quantité au droit du projet de nouveau hangar;*
 - *la végétalisation (semi) intensive de la toiture du nouveau hangar, la plantation de 15 ou 30 arbres (selon le plan du niveau 0 ou le plan d'implantation en coupe) ainsi que de très nombreux arbustes;*
- *Considérant la réalisation d'une évaluation appropriée des incidences Natura 2000 (EAI) du projet, conformément à la législation en vigueur;*
- *Considérant que cette EAI inclut des mesures d'atténuation au sens de l'ordonnance nature, et que des mesures supplémentaires contribueraient à renforcer l'intégrité du site Natura 2000 concerné, en contribuant à la réalisation d'objectifs de conservation;*
- *Considérant que certaines zones d'intervention du projet présentent des espèces exotiques invasives (en particulier des renouées asiatiques et du faux-vernis du Japon), ce qui constitue un risque de propagation de ces espèces au sein de la zone Natura 2000, principalement lors du chantier;*
- *Considérant que la gestion active des espèces exotiques invasives figure parmi les mesures générales à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs de conservation fixés par la législation Natura 2000;*

BRUIT

- *Considérant que l'habitation la plus proche se trouve à 250m du projet;*
- *Considérant que le hangar est une structure couverte en béton, ce qui est de nature à réduire la propagation du bruit;*
- *Considérant le faible charroi entrant et sortant du hangar;*
- *Considérant la mise en place d'aérothermes destinés à maintenir une température minimale de 5°C dans le nouveau hangar; ces aérothermes, équipés de ventilateurs, pouvant donc être sources de bruit et est pris en compte dans les mesures d'atténuation de l'EAI Natura 2000;*

EAU

- *Considérant que le projet prévoit de réaliser une toiture végétalisée sur le nouveau hangar, mais sans information sur la hauteur de substrat;*
- *Considérant la mise en place d'une citerne de 12 m³ pour récupérer les eaux de toiture en vue d'une réutilisation pour le nettoyage des véhicules communaux;*
- *Considérant que les eaux de nettoyage seront traitées par un filtre à plante infiltrant, évitant un rejet direct des eaux dans le site sensible du vallon du Gaesbeek, et respectant de ce fait les recommandations faites par le facilitateur Eau :*
 - *« le séparateur à hydrocarbure n'a pas d'utilité pour ces eaux de lavage car les concentrations en HAP ne sont pas suffisantes et que le séparateur est donc inefficace voire contre-productif. »*
- *Considérant la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures pour les eaux du hangar en lui-même (et zone des containers), avant un raccordement à la citerne;*

AVIS PARTIELLEMENT FAVORABLE, ASSORTI D'IMPORTANTES CONDITIONS

- *Trouver, pour le stockage et compostage de déchets verts (du cimetière et d'autres sites), une alternative de localisation en-dehors de toute zone d'habitat Natura 2000;*
 - *Dépolluer le site du hangar à démolir et le replanter d'essences caractéristiques de l'habitat d'intérêt communautaire « 9190 Vieilles chênaies acidophiles des plaines sablonneuses à Quercus robur » conformément aux objectifs qualitatifs de conservation et aux mesures générales afférentes à cet habitat Natura 2000 et permettant une connectivité écologique nettement améliorée (« bras » de connexion écologique entre Engeland et Kauwberg commençant à cet endroit, cf. illustration en annexe).*

- Mettre en œuvre, pour le lavage et l'atelier de « petites réparations » de véhicules (ou machines d'entretien du cimetière), une alternative de localisation dans un site déjà imperméabilisé, connecté à l'égout ou non connecté à une zone naturelle protégée ou de haute valeur biologique;
- Intégrer au permis les mesures atténuantes de l'EAI Natura 2000 (pp.76-85), avec les précisions, ajustements et ajouts suivants :
 - Replanter au moins 20 arbres (hautes-tiges) et, pour les strates arbustives et arborées, uniquement sur base des essences caractéristiques de l'habitat Natura 2000 référencé 9190 (et 9120), à savoir : *Quercus robur*, *Betula pendula*, *Betula pubescens*, *Populus tremula*, *Pinus sylvestris*, *Sorbus aucuparia*, *Frangula alnus*, *Corylus avellana*, *Quercus petraea* (et *Ilex aquifolium*, *Acer pseudoplatanus*, *Fagus sylvatica*, *Carpinus betulus*, *Tilia cordata*);
 - Végétaliser la toiture du nouveau hangar sur une épaisseur de substrat supérieure à 10 cm (végétalisation semi-intensive sur une épaisseur entre 10 et 30 cm de substrat, intensive à partir de 30 cm de substrat) et en privilégiant les plantes indigènes (cf. liste synthétique d'espèces végétales indigènes et conseillées);
 - Intégrer au projet de nouveau hangar (au moins) un autre dispositif favorable au développement de la nature, tel que des nichoirs ou gîtes visant des espèces strictement protégées (ex : chauves-souris, rapaces nocturnes), des plantes grimpantes, etc, avec l'accompagnement d'un-e expert-e en biodiversité ou écologue;
 - Avant leur finalisation, soumettre à BE (Bruxelles Environnement, dépt Biodiversité) le cahier des charges de la mission de travaux (chantier) ainsi que le plan de chantier (limites, circulation, stockage... et mesures concernant les massifs de la *Fallopia japonica*);
 - Informer BE du démarrage du chantier au minimum 10 jours à l'avance (à l'adresse natura2000@environnement.brussels) et inviter BE à la première réunion de chantier;
 - Mettre en place avant, pendant et après le chantier, une gestion active visant à limiter la dispersion voire éradiquer les plantes exotiques invasives, en particulier les *Fallopia japonica* et *Ailanthus altissima*, selon les meilleures techniques disponibles et en concertation avec le plan de gestion de la renouée du Japon à développer dans le cadre du projet de réaménagement du vallon du Gaesbeek adjacent (dossier 16/PFD/1855462); une gestion active implique notamment un état des lieux périodique des zones présentant des plantes exotiques invasives, à consigner - avec un zonage sur plan - et tenir à disposition de l'administration compétente;
 - Interdire et empêcher par une gestion efficace tout stockage de matériaux, charroi ou stockage d'engins de chantier, déversement, écoulement ou stockage de terres (excavées) déchets (même verts) dans la zone Natura 2000 (lisière) voisine;
 - Réaliser les travaux uniquement pendant la journée (après le crépuscule et avant le coucher du soleil) durant la période s'écoulant d'avril à début octobre;
 - Former les personnes en charge du suivi du chantier (et de la gestion du cimetière) à la mise en œuvre des mesures atténuantes, en particulier concernant la renouée du Japon et les mouvements de terres y afférents ou risquant de la disperser;
- Respecter toute une série de principes pour la zone plantée permettant de traiter et d'infiltrer les eaux de lavage et le trop-plein de la citerne :
 - Les caractéristiques du sol :
 - la granulométrie;
 - les matières organiques du sol qui participent à la rétention de la plupart des contaminants dissous transportés par le ruissellement (métaux et molécules organiques hydrophobes);
 - le pH du sol. Un pH supérieur à 6,5 permet de limiter la mobilité des métaux dissous. Un pH faible tend à limiter l'adsorption des métaux dissous. À l'inverse, des sols neutres ou alcalins (pH \geq 6,5) permettent généralement d'assurer une bonne interception des métaux, et limitent les risques de remobilisation;
 - Il est important de s'assurer que l'horizon de surface qui possèdera ces caractéristiques ait une épaisseur d'au moins 20 cm, et de veiller à son homogénéité.
 - Les caractéristiques de l'ouvrage d'infiltration :
 - le piégeage des contaminants a lieu dans la première surface perméable rencontrée par le ruissellement. Il est donc utile de s'assurer que l'arrivée de l'eau dans l'ouvrage se fasse de la manière la plus répartie possible. En pratique, un simple décaissement du terrain sur l'ensemble de la longueur de la dalle pour assurer un ruissellement direct vers un espace vert creux sera donc plus à même de rencontrer les objectifs de maîtrise des contaminants que l'apport via canalisations et tuyaux en un point du dispositif;

- *s'assurer d'un bon ratio entre Surface de ruissellement et Surface d'infiltration : une surface d'infiltration importante permet de ne pas avoir des concentrations trop importantes de contaminants par m² de sol. Un ratio de 5/1 (= 5m² de surface de ruissellement pour 1 m² de surface d'infiltration) est une valeur sécuritaire à viser et un ratio de 10/1 une valeur limite à ne pas dépasser;*
 - *mettre en place une végétation dense et y associer un entretien extensif : les plantes jouent un rôle important en interaction avec la pédo-faune du sol et permettent de filtrer certains polluants (particulaires);*
 - *réaliser l'ouvrage suffisamment en amont de sa mise en fonction et préserver/réutiliser les premiers horizons de sols.*
- *S'assurer que les produits de lavage utilisés soient les moins impactants pour l'environnement;*

- Considérant que la suppression du hangar actuel et la dépollution du site auraient permis d'envisager une replantation de la zone concernée; que les aménagements prévus en lieu et place du ancien hangar ne sont pas de qualité compte tenu du contexte de zone Natura 2000; qu'à ce titre, il est nécessaire de développer l'habitat d'intérêt communautaire présent à proximité de ce hangar (habitat 9190 - chênaies acidophiles) via la plantation d'essences caractéristiques de cet habitat; qu'il s'agit d'un des objectifs qualitatifs de l'habitat 9190;
- Considérant que le projet est soumis à l'application de l'Art. 207 §1 al 4 du Titre V du CoBAT : Bien repris à l'inventaire; que les bâtiments d'entrée du cimetière sont repris à l'inventaire mais ne subiront aucun impact dû à la présence du nouvel hangar; que la démolition du hangar ancien ne peut qu'améliorer les qualités globales du site du cimetière et que la construction du nouveau hangar sera particulièrement discrète et intégrée au site;
- Considérant la nécessité de prendre en compte les remarques émises par le SIAMU dans son avis du 14/02/2023 (réf : C.1985.2331/6) notamment en termes de résistance au feu des parois, de distances nécessaires à l'implantation des conteneurs de stockage extérieur, de l'épaisseur de la toiture végétale, de rayons de braquage, de moyens d'extinction, de dépôts de liquides inflammables, de dispositifs de charge, d'installations techniques et de signalisation et d'éclairage de sécurité;
- Considérant que le projet répond à une nécessité technique et de bien-être des travailleurs du cimetière du Verrewinkel; qu'il permet une rationalisation des installations techniques au sein du cimetière; qu'il est de nature à améliorer la zone Natura 2000 par la démolition du ancien hangar vétuste; que la construction du nouveau hangar n'est pas de nature à provoquer de nuisances significatives sur la zone Natura 2000 limitrophe; qu'il s'agit d'un projet innovant en ce que le matériau choisi (le pisé) répond parfaitement au contexte du cimetière et permet une intégration remarquable dans le site; qu'il répond au bon aménagement des lieux;

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

- Se conformer à l'avis du SIAMU;
- Ne pas aménager un espace de stockage des déchets verts et de compostage en lieu et place du hangar démolé mais y développer l'habitat d'intérêt communautaire présent à proximité (habitat 9190 - chênaies acidophiles) via la plantation d'essences caractéristiques de cet habitat;
- Préciser les espèces plantées aux alentours du nouveau hangar;
- Prendre en compte les mesures d'atténuation indiquées au RIE;
- Prendre contact avec Bruxelles Environnement en ce qui concerne le cahier des charges techniques et les conditions techniques reprises dans son avis d'instance ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les options du projet sont conservées;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à mieux inscrire le projet dans son habitat naturel;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §5 - 191 §4 du CoBAT est d'application;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE non 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 177/1 ou 191 du CoBAT.

La Commune d'Uccle, demanderesse, s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/04/2023
objet n° 03

Dossier 16-46813-2023 - Enquête n° 053/23

Demandeur : Monsieur Pierre DUREL et Madame Janine HAHNER

Situation : Rue de Calevoet 46

Objet : isoler la toiture par l'extérieur, modifier les menuiseries en façade avant et prévoir des démolitions intérieures de nature structurelle

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46813-2023 introduite, en date du 06/01/2023, par Monsieur Pierre DUREL et Madame Janine HAHNER;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à isoler la toiture par l'extérieur, modifier les menuiseries en façade avant et prévoir des démolitions intérieures de nature structurelle sur le bien sis rue de Calevoet 46;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal", en ce que l'isolation de la toiture induit une rehausse et un dépassement;

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 :

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03/2023 au 03/04/2023 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 démolition vont porter préjudice à mon bien;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

06/01/2023 : dépôt de la demande;

16/02/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

01/03/2023 : réception des compléments;

13/03/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/03/2023 au 03/04/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/04/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte;
- La maison n°46 sur laquelle porte la demande est caractéristique des maisons bruxelloises avec une typologie « bel étage » (rez-de-chaussée surélevé de quelques marches, elle présente des bandeaux

en brique blanche, des châssis d'origine avec les impostes divisées et vitrage jaune, et les volets d'origine équipent toujours les châssis du rez-de-chaussée;

- Les menuiseries extérieures et la corniche sont peintes en rouge brique, teinte assortie à la façade, ce qui en fait une belle façade bien entretenue;
- La demande de permis d'urbanisme n° 16-39788-2011 a octroyé l'extension de l'habitation en façade arrière et le permis d'urbanisme n° 16-42355-2015 a octroyé l'aménagement d'un garage en demi sous-sol ainsi que la restitution de garde-corps en fer forgé;
- La maison mitoyenne de gauche, n°44, est également ancienne mais de typologie très différente avec la conservation de menuiserie en bois de ton blanc, et la maison mitoyenne de droite comporte une façade avant peu intéressante;

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

- Le démontage du recouvrement de toiture;
- La pose d'une structure de 23cm pour permettre l'isolation entre chevrons avec de la fibre de bois de 23cm;
- La repose de tuiles identiques à la situation existante;
- La pose de nouvelles fenêtres de toit de type VELUX;
- Le réaménagement spatial du 1^{er} étage et du second étage, avec des modifications structurelles;
- La modification de l'accès au grenier, avec nouvelle trémie et nouvel escalier;
- La fermeture des combles afin d'aménager un grenier;
- Le remplacement des châssis en façade avant, avec de nouveaux châssis en bois de ton gris anthracite;
- La mise en peinture de la porte de garage et de la corniche en gris anthracite;

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

- en matière de programme :
 - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
 - l'espace sous combles est aménagé en espace de grenier pour du stockage et du rangement. En raison de la faible hauteur libre, cet espace ne peut en aucun cas être utilisé en local habitable;
 - au 1^{er} étage, une partie du mur porteur est démolie afin de créer un espace tampon entre la chambre et la salle-de-bain;
 - une deuxième salle-de-douche est aménagée au niveau du 2^{ème} étage, en prenant de l'espace dans la chambre existante;
 - le cloisonnement est modifié, entre les deux chambre du 2^{ème} étage, redistribuant judicieusement les surfaces, suite à l'aménagement de la salle-de-douche et la dépose de l'escalier vers le grenier;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'isolation de la toiture, induit une rehausse d'une toiture déjà en situation de dépassement;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la demande ne prévoit aucune modification des espaces extérieurs;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la garage pour un véhicule est conservé;

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

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - le dépassement n'est induit qu'en raison de l'isolation;
 - considérant les volontés écologiques actuelle d'amélioration des performances énergétiques, la dérogation est acceptable;
 - d'autant plus qu'elle n'est que de 4cm et que le dépassement n'est uniquement située qu'en toiture;
 - il est également à noter, qu'en vue de l'augmentation des performances énergétiques, les maisons mitoyennes sont également vouée, dans un futur proche, à être rehaussées en vue de leurs isolations, restituant de ce fait, la skyline existante;

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

- application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
 - la modification de la teinte des menuiseries, en gris anthracite, est préjudiciable pour la lecture de la typologie originelle de cette façade;

- le dernier permis d'urbanisme indiquant clairement que la teinte actuelle, rouge orangé, participait à la mise en valeur de la façade et de sa typologie, il y a lieu de proposer de conserver la cohérence et de modifier la teinte dans la gamme chromatique d'une typologie des années 1930 et harmonisée par rapport à la teinte de la brique, à savoir, la teinte actuelle, le bois naturel, le blanc, le vert-de-gris, le bordeaux;

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

- proposer une teinte de châssis en cohérence avec la typologie, à savoir soit la teinte actuelle, soit le bois naturel, ou toute teinte plus douce, tout en conservant la mouluration actuelle ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de teintes;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la typologie patrimoniale doit être conservée;

Considérant que cette modification est telle que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°6 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 26/04/2023
objet n° 04

Dossier 16-46741-2022 - Enquête n° 054/23

Demandeur : Monsieur et Madame Julian ERNOULD et Stéphanie THYS

Situation : Chaussée d'Alseberg 632

Objet : étendre le duplex du rez-de-chaussée

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46741-2022 introduite, en date du 18/11/2022, par Monsieur Julian et Stéphanie ERNOULD et THYS;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à étendre le duplex du rez-de-chaussée sur le bien sis chaussée d'Alseberg 632;

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 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - §1.2° qui prescrit "Profondeur", en ce que l'extension dépasse de plus de 3 m le voisin le moins profond;
 - non-respect de l'article n°6 - §1.2° qui prescrit "hauteur", en ce que la rehausse de murs mitoyens dépasse le profil mitoyen voisin le plus haut;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03/2023 au 03/04/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *La copropriété souhaite s'assurer que la construction de l'extension au rez-de-chaussée n'aura aucune incidence sur le ruissellement des eaux et ne risque pas d'encore aggraver la situation de la cave qui est inondée régulièrement;*
- *Les diverses obligations administratives incombant aux demandeurs vis-à-vis de la copropriété ne sont pas remplies*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

18/11/2022 : dépôt de la demande;

27/12/2022: accusé de réception d'un dossier incomplet;

25/01/2023: réception des compléments;

13/03/2023: accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

20/03/2023 au 03/04/2023: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/04/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du «13/03/2023» et émis le « 06/04/2023 » 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, constituant le quartier commercial d'Uccle-centre, est mixte, commercial et résidentiel;
- Dans ce quartier, la chaussée d'Alseberg est desservie par la ligne de tram 51 de la STIB;

- L'immeuble n°632 sur lequel porte la demande est un immeuble mitoyen de 3 logements. Il présente un gabarit R+4 assimilé à un R+3 similaire aux immeubles voisins. L'immeuble a fait l'objet de 3 demandes de permis d'urbanisme successives :
- Le PU n°16-28298-1978 visait des transformations intérieures mais cette demande a été classée sans suite;
- Le PU n°16- 40858-2012 visait la démolition/reconstruction de l'immeuble en état d'insalubrité en un immeuble de 3 logements (2 duplex et 1 simplex) et 1 bureau;
- Le PU n°16-42260-2015 visait la mise en conformité du dépassant de la toiture de la pièce arrière au 3^{ème} étage;
- La situation de fait du bien présente quelques différences par rapport à la situation de droit en ce que le parement de façade devant être prévu en teinte terre cuite a été modifié en ton gris souris (il s'agit d'une infraction) et l'extension du rez-de-chaussée accueillant le séjour a été construite moins profonde que la situation de droit;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est étroite, sa largeur étant de 4,44 mètres,
- En ce qui concerne le bâti environnant, les immeubles voisins, plus récents, ont un gabarit R+3 dont les rez-de-chaussée sont commerciaux;
- L'immeuble n°630 dispose sur sa parcelle d'un parking en intérieur d'îlot mais qui n'a pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. En effet, le permis d'urbanisme délivré n°16-26336-1970 prévoyait l'aménagement d'un jardin;
- En ce qui concerne le bâti environnant les affectations et la mixité: ce tronçon est affecté en liseré de noyau commercial, mais ne représente pas la partie commerciale la plus active;

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

- L'extension du séjour au rez-de-chaussée;

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

- Considérant que le bâtiment a fait l'objet d'une démolition/reconstruction en 2013;
- Considérant que le permis de 2013 a été modifié en partie par le permis de 2015;
- Considérant que le permis de 2013 a permis la construction d'une extension au rez-de-chaussée dépassant de maximum 2,57 m le voisin le moins profond;
- Considérant que le projet prévoit une extension dépassant de 7,90 m en profondeur le voisin le moins profond et s'alignant à la profondeur du voisin n°634;
- Considérant que cette extension s'accompagne d'une rehausse de murs mitoyens variant de 0,40 m à 1,17 m;
- Considérant qu'une légère rehausse de murs mitoyens pourrait être envisageable mais pas dans les dimensions telles que proposées ;
- Considérant que malgré cette rehausse, une partie de la hauteur sous plafond du nouveau salon est inférieure à 2,50 m ce qui est en dérogation par rapport aux normes minimales d'habitabilité;
- Considérant, de ce fait, que la rehausse de murs mitoyens en pente ne permet pas de créer un espace habitable répondant totalement aux normes minimales d'habitabilité;
- Considérant qu'un mur mitoyen existe de part et d'autre de la parcelle;
- Considérant que le permis de 2013 a permis l'aménagement d'un séjour au rez-de-chaussée de 28 m² mais qu'en situation de fait, le séjour ne bénéficie que d'une superficie de 24 m²;
- Considérant que le projet prévoit l'ajout d'une superficie de 20 m² entraînant une extension considérable de l'annexe;
- Considérant, dès lors, que le projet propose un séjour de 44 m² pour un duplex 2 chambres;
- Considérant que bien que la nouvelle extension tend à s'aligner au voisin le plus profond, elle entraîne une profondeur importante par rapport au voisin n°630;
- Considérant que cette extension ne peut s'envisager dans ces proportions tant en hauteur qu'en profondeur dans la mesure où elle génère un impact visuel et d'ombrage sur la parcelle n°630;
- Considérant que la parcelle voisine est aménagée avec un parking en intérieur d'îlot en infraction et que l'ensemble de l'intérieur d'îlot du tissu urbain présente une importante imperméabilisation;
- Considérant que dans la vision d'ensemble de l'îlot, ce projet participe à l'imperméabilisation de celui-ci;

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, dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :

- L'extension prévue impliquant une rehausse de murs mitoyens en pente et une profondeur d'environ 7,90 m par rapport au voisin le moins profond génère des impacts significatifs sur le voisin n°630 et participe à l'augmentation du taux d'imperméabilisation de l'ensemble de l'ilôt;
- De plus, les dimensions prévues pour cette nouvelle extension ne se justifient pas pour un appartement 2 chambres;

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

- Réduire l'extension du rez-de-chaussée de telle manière à ce qu'elle ne dépasse pas de plus de 5 m de profondeur le voisin le moins profond;
- Réduire la hauteur de l'extension de telle manière à générer une hauteur sous-plafond continue de 2,50 m dans l'ensemble du nouveau séjour du rez-de-chaussée;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que une extension est possible mais dans des proportions plus réduites;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à réduire l'impact de l'extension sur une des parcelles voisines et l'imperméabilisation de l'ilôt;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §5 - 191 §4 du CoBAT est d'application;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE unanime 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, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°6 du Titre I 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 26/04/2023
objet n° 05

Dossier 16-46896-2023 - Enquête n° 052/22 - Article 1777

Demandeur : SCRL Royal Racing Club Belgique c/o Monsieur Nicolas Dupont

Situation : Drève des Gendarmes 125

Objet : Renouveler le permis pour la structure temporaire au-dessus de 3 terrains de tennis. Régulariser le chalet reconstruit à l'identique, le parking (max 50 places), le déplacement des dug-outs sur le terrain H2 et modifier la nature sportive du terrain T1 (tennis vers padel)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46896-2023 introduite, en date du 07/10/2022, par Monsieur Nicolas Dupont;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à renouveler le permis pour la structure temporaire au-dessus de 3 terrains de tennis; Régulariser le chalet reconstruit à l'identique, le parking (max 50 places), le déplacement des dug-outs sur le terrain H2 et modifier la nature sportive du terrain T1 (tennis vers padel) sur le bien sis drève des Gendarmes 125;

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

Considérant que la parcelle comporte un monument classé : le Royal Racing Club de Bruxelles suivant arrêtés de classement du 07/05/2009 et du 11/02/2010, ainsi que sa zone de protection dont la description est la suivante : « *Le Royal Racing Club de Bruxelles se situe avenue des Chênes à Uccle, entre la chaussée de Waterloo et la forêt de Soignes. Le Racing Club de Bruxelles voit le jour en 1890, c'est un club d'athlétisme. Quatre ans plus tard, le club s'agrandit et accueille une section football. Le club se trouve à son emplacement actuel en 1901. Le 1er mai 1904, le club accueille le premier match de football international officiel en Europe, qui opposait la Belgique à la France. En 1948, les sections football et athlétisme déménagèrent vers le Stade des Trois Tilleuls à Watermael-Boitsfort: nouveau stade. Les terrains de l'avenue des Chênes ne furent désormais utilisés que pour le hockey et le tennis. On peut accéder au complexe à plusieurs endroits. L'un des accès est un portail monumental datant de l'entre-deux-guerres, du côté de la chaussée de Waterloo. Sur le terrain du Club ont été construits, outre deux terrains de hockey et les courts de tennis, plusieurs bâtiments abritant diverses fonctions et construits à des époques différentes. Du côté de la drève des Gendarmes se trouve le club-house. Le club-house, d'architecture moderne, fut construit en 1963, d'après les plans de l'architecte Jean E. Dumont. A côté du club-house se trouve un cottage construit en 1923 d'après les plans de Fritz Seeldrayers. C'est là que sont aménagés les vestiaires. Depuis la terrasse devant le club-house, une passerelle mène au premier étage du cottage, qui abrite les vestiaires des hommes. Les vestiaires des dames se trouvent au rez-de-chaussée. Le bâtiment le plus remarquable a été érigé à côté du terrain de hockey : il s'agit de la tribune couverte, construite en 1903 d'après les plans des architectes Reilig et Hauman. La tribune en béton armé compte dix étages d'escaliers où s'assoit le public. Devant la tribune se trouve un garde-corps, assez bas, peint en blanc et brun, construit en béton armé mais imitant des troncs et des branches d'arbres. Au centre de la tribune, à hauteur des sièges réservés aux invités, on peut lire les lettres RBC, également réalisées en imitation bois. La tribune a été construite dans un matériau et selon une technique tout à fait novateurs pour l'époque : le béton armé. Il s'agit de l'une des premières tribunes couvertes en Europe (hormis celles en bois) et c'est probablement la seule restée relativement intacte aujourd'hui. Le complexe du Royal Racing Club de Bruxelles reflète bien le développement du domaine sportif à Bruxelles. La tribune est un exemple de réalisations qui illustrent le fait qu'au début du 20e siècle, la pratique active du sport quoiqu'encore réservée à un groupe restreint suscitait déjà beaucoup d'intérêt. L'intérêt croissant pour cette pratique active des sports après la Première Guerre, venant tant des hommes que des femmes, s'exprima par la construction du cottage abritant les vestiaires en 1923. L'importance grandissante*

accordée aux temps libres et au bien-être dans les années soixante fit que le nouveau club-house vit le jour en 1963 »;

Considérant que la parcelle est également immédiatement limitrophe du site classé de la Forêt de Soignes et donc du site Natura 2000;

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 particulière 13 al.3 : Construction de + de 200 m² d'emprise au sol en zone de sports et de loisirs en plein air;
 - Prescription particulière 13 al.4 : commerce complémentaire;
 - Application de l'article 188/7 du CoBAT : demandes soumises à évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000;

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

- Application de l'article 207 §1 al.4 du CoBAT : bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : bien classé (art.235);

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/03/2023 au 07/04/2023 inclus, enquête pendant laquelle 30 réclamations ont été émises, à savoir 30 lettres dont une hors délai;

Considérant la teneur des réclamations émises à savoir :

- *Le Racing a évolué au fil des années mais pas les mesures de protection pour les riverains;*
- *Enfer quotidien pour les riverains, qualité de vie dégradée, préjudice moral et financier;*
- *Abattage de la haie le long du terrain de hockey : plus de barrière visuelle ni sonore → demande de replanter une haie déjà haute;*
- *Opposition à la régularisation des dug-out car nuisances;*
- *Nuisances sonores accrues depuis l'implantation des terrains de padel à la place des terrains de tennis, qui peuvent avoir des conséquences sur la santé des personnes (stress, endormissement difficile donc troubles de la concentration, de la mémorisation...);*
- *Vis-à-vis direct sur les padels et la terrasse du Club-House ainsi que sur les spots depuis l'élagage des arbres autour des terrains;*
- *Aucune proposition n'est faite pour réduire les nuisances;*
- *Contre l'utilisation de terrains synthétiques qui permettent de jouer sans limite + contamination des sols;*
- *Gênes lumineuses liées aux nouveaux mâts d'éclairage des terrains de hockey;*
- *Danger lié aux impacts de balles : le filet de protection n'est pas assez efficace;*
- *Spectateurs bruyants et non respectueux des propriétés voisines (chiens lâchés sans surveillance);*
- *Niveau sonore excessif lié à l'utilisation d'instruments de musique et de hauts parleurs lors des matches ou des stages;*
- *Fêtes post-matches trop bruyantes, tard dans la soirée, irrespectueuses des voisins (incivilités répétées);*
- *Utilisation excessive de l'eau sur la parcelle;*
- *Engorgement de l'entrée côté Ryckmans qui était sensée être une entrée technique;*
- *Promesses non tenues, difficultés de dialoguer avec le Racing, pas de concertation préalable avec les riverains, doutes importants quant aux belles intentions du racing, besoin de communication et de respect;*
- *Qui appeler en cas de débordement ? la police ? elle se dit impuissante...;*
- *Pas vu le permis d'environnement ni le rapport d'incidences;*
- *Investissement en connaissance de cause mais la situation a évolué;*
- *Passivité des autorités averties depuis le début des travaux de transformation des terrains de tennis en padels;*
- *Les nuisances liées au padel augmentent les nuisances initiales liées au nombre trop important de membres et la transformation régulière du Club-house en discothèque avec gens bruyants sur les terrasses;*
- *Anarchie dans les parkings en cas de forte affluence, difficulté à se déplacer pour les véhicules de secours, garages voisins bloqués par des voitures, cohabitation dangereuse des nombreuses voitures avec les riverains;*
- *Bulles sur les terrains de tennis font office de caisse de résonnance;*
- *BE a constaté des infractions au niveau de la chaufferie lors d'une prise de mesures de bruit;*
- *Demande de supprimer les padels;*
- *Occasion d'entamer une réflexion constructive sur l'impact du club au sein du quartier;*
- *Proposition de créer un « contrat de voisinage » à valeur contraignante (comme condition à la régularisation des infractions urbanistiques) décidé en accord avec la commune, le racing et les voisins et de créer un système structuré de concertation entre les 3 parties;*
- *Beaucoup de maisons vendues dans le quartier depuis 2 ans;*
- *Impact sur la faune (bruit + pollution lumineuse) de la zone Natura 2000;*

- Nécessité de poser des limites claires entre ce qui ressort du sport et ce qui ressort d'autres activités (disco, fêtes,...);
- Améliorer la mobilité dans l'avenue Ryckmans en accentuant la communication à propos du kiss&ride Chaussée de Waterloo + stewards lors des matches;
- Opposé à la régularisation du cabanon car craintes de nouvelles nuisances sonores à l'avenir;
- Horaires d'utilisation trop intenses (nocturnes jusque plus de 22h, semaines de stages de 7h à 23h...) : solution à trouver avec les clubs annexes au Racing (Relax, Vivier d'Oie);
- Proposition de réduire la puissance de l'éclairage aux normes imposées par BE et de placer des protection pour que la lumière n'inonde plus jardins et façades avoisinants;
- Proposition, pour le cabanon, qu'il ne serve que des boissons non alcoolisées et suivant une plage horaire limitée aux jours de matches, qu'il n'y ait pas de terrasse, que les baffles soient interdits;
- Demande de réduire les horaires d'utilisation des infrastructures et d'interdire les instruments de musique et d'amplification;
- Politique du fait accompli et mépris à l'égard des riverains;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

07/10/2022 : dépôt de la demande auprès de l'instance délivrance, à savoir Urban;

18/11/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

22/02/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

24/03/2023 au 07/04/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/04/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Considérant qu'à ce titre, la demande a été soumise à l'avis de Bruxelles Environnement, repris sous la référence 16/PFU/1857462 - Ref BE :UCC_AI_NAT_ROYALRACINGCLUB et libellé comme suit :

NATURE

- *Considérant la localisation du centre sportif, voisin direct de la zone Natura 2000 « ZSC I : La Forêt de Soignes avec lisières et domaines boisés avoisinants et la Vallée de la Woluwe Complexe Forêt de Soignes - Vallée de la Woluwe » et dans une zone de liaison du réseau écologique bruxellois définis par l'ordonnance nature et validés par le Plan Nature régional;*
- *Considérant que le projet est soumis à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation à proximité d'un site Natura 2000;*

MOBILITE

- *Considérant qu'il y a lieu de favoriser la pratique du vélo en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements correctement aménagés et d'accès aisés;*
- *Considérant que le parking vélo n. 1 ne semble pas répondre à ces caractéristiques, et entre autres, empiète sur une zone en pleine terre apte à être végétalisée;*
- *Considérant que la note explicative, le rapport d'incidence et le plan de déplacements d'activités ne donne aucune indication quant au nombre de visiteurs sur le site en jour normale ou en jour d'affluence au regard des part modales;*
- *Considérant qu'en l'absence d'information sur le nombre de visiteurs il est difficile d'évaluer les besoins en emplacements vélo;*
- *Considérant que le projet prévoit la mise en œuvre de 44 arceaux vélo de type U inversés;*
- *Considérant que le parking vélo n. 3 est positionné au centre de l'aire de manœuvre de stationnement voiture afin d'éviter les parkings intempestifs au milieu de celui-ci;*
- *Considérant que le positionnement du parking vélo n.3 devrait générer des allées de circulation pour les voitures de 3,5m.*
- *Considérant que pour du stationnement en épi (en bataille) des allées de circulation de 3,5m sont trop étroites et que les voitures lors de manœuvre de stationnement risquent d'endommager les vélos sur le parking n.3;*
- *Considérant que pour le stationnement vélo, il est préférable de mettre en place des dispositifs de type U inversé à barre transversale à minimum 1 mètres de distances les uns des autres, permettant une meilleure sécurisation de tout type de vélos;*
- *Considérant que les arceaux vélos d'une section carrée/rectangulaire et pleine sont plus qualitative que des sections tubulaires, facilement et régulièrement, coupés à l'aide de simples outils de plombier;*
- *Considérant qu'il y a lieu d'installer à minima 1 place de stationnement vélos cargo au bout de chaque dispositif de stationnement vélo classique, entre autre, à proximité des aires de jeux et centres sportifs;*

BRUIT

- *Considérant que le projet est situé à proximité de zones plus sensibles, telles que définies dans l'AGRBC du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générés par les installations classées;*
- *Considérant que le projet accueille des activités de paddle en plein air susceptibles de causer du bruit vers le voisinage résidentiel et de manière plus importante que les terrains de tennis;*

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS

- *Afin de pleinement garantir le maintien ou l'amélioration de l'état de conservation du site protégé voisin (Forêt de Soignes avec lisière) au sens de l'ordonnance nature, intégrer l'ensemble des mesures d'atténuation de l'évaluation appropriée des incidences Natura 2000 (pp. 128-133), y compris concernant le chantier et la gestion future du site, dans le permis, au cas où celui-ci serait délivré;*
- *Renforcer la connectivité écologique par le développement d'une diversité de petits éléments de paysage tels que haies vives - par exemple pour limiter l'éclairage artificiel (phares de voitures...) en direction de la forêt, zones de fauche, buissons épineux à baies etc.*
 - *Privilégier les espèces végétales indigènes et conseillées pour les différentes plantations et ne pas planter d'espèces exotiques invasives; réaliser toutes (re)plantations avec au moins 80% d'espèces indigènes (semences) d'origine locale et sur au moins trois strates (herbacée, buissonnante, arbustive, arborée);*
 - *Mesure atténuante 1.3.5.4 (pp. 131-132) : planter des arbres et arbustes d'espèces indigènes dans la pointe nord-est du site;*
 - *Adapter les barrières et clôtures éventuelles pour permettre le passage de la (petite) faune (mesure atténuante 1.3.5.3 p.131 de l'EAI);*
 - *Conserver et stocker le bois mort sur place, si possible;*
- *Gérer et entretenir l'ensemble des espaces ouverts sans utilisation de pesticides ni d'autres produits toxiques pour l'environnement;*
- *Protéger les arbres et leurs racines contre les véhicules de chantier si, dans le cadre d'un projet, des travaux de terrassement sont effectués;*
- *En cas de travaux d'isolation et préalablement à tout chantier de démolition :*
 - *Faire vérifier par un-e expert-e en biodiversité ou écologue (notamment aux moments appropriés de l'année), la présence de gîtes ou d'animaux protégés nécessitant des mesures spéciales de prévention et de préservation (organisation du chantier et aménagements spécifiques);*
 - *Intégrer au projet (au moins) un dispositif favorable au développement de la nature tel que des nichoirs ou gîtes visant des animaux strictement protégés (ex : chauves-souris, rapaces nocturnes,...), des plantes grimpantes, etc., avec l'accompagnement d'un-e expert-e en biodiversité ou écologue, et les représenter sur plan;*
- *Fournir une meilleure évaluation des déplacements au prorata du nombre de visiteurs en situation normale et événementielle;*
- *Relocaliser et modifier les détails d'aménagement du parking vélos (U inversés à barre transversale de section carrée et de la transmission des plans d'implantation détaillé de ceux-ci);*
- *Faire respecter l'ensemble de la législation en matière de **bruit** en vigueur sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale (notamment concernant la diffusion de son amplifié, ainsi que les bruits de voisinage) :*
 - *En cas de diffusion (ponctuelle) de son amplifié, et en particulier dès le début du crépuscule et pendant la nuit : le son amplifié émis sera contrôlé de telle sorte que le niveau sonore dans la zone Natura 2000 voisine ne dépasse pas 65dB(A) calculé sur une durée de 15 minutes : LAeq,15min, g < 65dB(A). NB : une dérogation ponctuelle peut être demandée;*
 - *Les nouvelles installations techniques (ventilation et chaudière) liées à la mise en place d'une bulle temporaire couvrant les terrains de tennis seront choisies et installées de manière à limiter la propagation du bruit dans le voisinage;*

Les nouveaux terrains de paddle feront l'objet de mesures structurelles (choix des revêtements, etc.) et organisationnelles (fonctionnement, horaires, activités proscrites, etc.) afin que leur utilisation ne génère pas de nuisances supplémentaires dans le voisinage. Ces mesures seront proposées et suivies par un bureau d'études expert en acoustique.

MOTIVATION DE L'ACTE

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

Considérant que la parcelle concernée par la demande abrite le club de sport Royal Racing Club de Bruxelles;

Considérant que le site se compose, entre autres, de 12 terrains de tennis en brique pilée dont 3 couverts par une structure permanente et 1 terrain en gazon artificiel sablé; que 3 autres terrains en brique pilée peuvent être couverts en hiver par une bulle temporaire; qu'il y a également 3 terrains de padel, deux terrains de hockey (dont un avec tribune, classée) et un espace d'entraînement;

Considérant, d'autre part, que le club compte également un clubhouse (dans lequel on retrouve le bar/restaurant, la cuisine, des locaux de rangement, une chaufferie, les locaux administratifs et des sanitaires); un bâtiment abritant les vestiaires (dans lequel on retrouve 2 vestiaires avec douches, un atelier, une chaufferie et un espace sous combles); un chalet (composé d'une buvette et de rangements sportifs); un shop et un parking privé;

Considérant que le site se situe entre la Drève des Gendarmes, l'avenue Maréchal, la chaussée de Waterloo et l'avenue des Chênes; que les accès se font par l'avenue des Chênes, l'avenue Ryckmans et l'avenue du Racing;

Historique des permis liés à la parcelle :

- 16-2544-1926 : agrandissements au niveau du chalet (à la place du parking du bas) qui a été démolit ultérieurement;
- 16-11967-1941 : reconstruction d'une petite tribune de hockey, en face des tribunes classées;
- 16-23443-1963 : démolition des anciens chalets servant de club house (au niveau de l'actuel parking du bas) et construction de l'actuel club house (parking du haut apparait sur les plans);
- 16-29969-1987 : grille d'accès;
- 16-30139-1987 : remplacement des pylônes d'éclairage pour le terrain de hockey principal;
- 16-33506-1997 : modification dans le club house pour ajouter des salles et aussi 2 squash et salle de fitness (parking du bas apparait sur les plans);
- 16-34156-1999 : couverture légère sur 3 terrains de tennis;
- 16-40026-2011 : placement d'installations temporaires au-dessus de terrains de tennis;

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

Considérant que la demande est découpée en plusieurs volets à savoir :

- Renouvellement de permis pour la couverture temporaire des terrains de tennis;
- Régularisations d'une série d'infractions (chalet, dug-out, pylônes d'éclairage,...);
- Changement d'aménagement d'un espace sportif (aménagement de 3 terrains de padel à la place d'un terrain de tennis);
- Des interventions projetées (rénovation des vestiaires, réaménagement du parking);

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

1) Couverture temporaire des terrains de tennis

Considérant, à propos de la couverture saisonnière de trois terrains de tennis qui entre dans la catégorie des « Installations temporaires présentant un caractère cyclique ou saisonnier » pour laquelle un permis temporaire est délivrable pour une durée de 6 ans maximum, l'obtention d'un permis d'urbanisme temporaire délivré le 17/04/2013, arrivé à échéance en 2019;

Considérant qu'en l'espèce, la délivrance d'un nouveau permis temporaire pour une durée de 6 ans est envisageable, en ce que la pratique du tennis sous cette bulle n'a pas évolué depuis le dernier permis obtenu; que la fonction n'a pas été modifiée ni l'emplacement des bulles sollicitées par le présent permis;

Considérant donc qu'un permis temporaire pour la couverture des trois terrains de tennis dénommés n°3, n°4 et n°5 d'une durée de 6 ans limitée aux mois d'hiver peut être accordé;

Considérant par contre, que, contrairement à ce qui est formulé dans la demande, il n'est pas envisageable d'en faire un permis permanent puisqu'il s'agit d'installations temporaires et non permanentes;

2) Parkings

Considérant que le parking existant, existant depuis la construction du nouveau clubhouse, a été restructuré ces dernières années; que les matériaux au sol ont été modifiés et les emplacements de parking ont été mieux définis;

Considérant cependant que les lieux ne sont pas assez explicites et que leur utilisation est chaotique voire même sauvage par ses usagers;

Considérant la volonté du demandeur de réguler l'utilisation de la voiture au sein du parking actuel;

Considérant la rationalisation et la nouvelle répartition des places de parking accessible au staff et aux membres, à savoir 48 places de stationnement dont 1 réservée aux PMR et 1 aux deux roues, réparties comme suit : 23 places dans le parking du haut, 22 places dans le parking du bas et 3 places dans l'allée reliant les deux parkings;

Considérant que le projet prévoit un réaménagement des talus afin d'éviter le parking sauvage;

Considérant que le projet propose une augmentation des places de parking pour vélos en implantant des U inversés au centre du parking du bas afin d'éviter les parkings intempestifs au milieu de celui-ci;

Considérant que le projet propose également un parking vélos à l'arrière du « shop » et à l'entrée du site;

Considérant que cette proposition d'aménagement a le mérite de rationaliser les choses mais que l'implantation des emplacements vélos est à revoir de manière globale;

Considérant en effet que les racks vélos installés à l'entrée et près du shop empiète sur des zones de talus ou de pleine terre, il semble opportun d'étudier la possibilité de les planter dans des zones déjà imperméabilisées;

Considérant par ailleurs que les racks placés au milieu du parking du bas sont source d'insécurité pour les usagers en ce que l'espace disponible pour les manœuvres des voitures n'est pas suffisant avec un tel dispositif; qu'il y a donc lieu de renoncer à cet aménagement au centre du parking;

Considérant qu'il y a donc lieu de repenser les aménagements des racks vélos sur le site;

Considérant, en termes d'emplacements voitures, que la présence de ces deux parkings au sein du site est nécessaire au fonctionnement du club et permet d'éviter un report du parking en voirie important;

Considérant les nombreuses réclamations liées au parking sauvage dans le quartier, il semble d'autant plus essentiel d'aménager au mieux les parkings existants et de faire respecter strictement leur usage par les membres;

Considérant cependant que ce parking mieux agencé de 48 places ne permettra pas à lui seul de solutionner les problèmes de mobilité dans le quartier liés au fonctionnement du club, il est essentiel de promouvoir les déplacements doux vers le site ainsi que l'utilisation du Kiss&Ride sis chaussée de Waterloo;

Considérant dès lors qu'un aménagement rationalisé des parkings est bienvenu mais doit encore être adapté en termes de parkings vélos;

Considérant les nuisances de bruit générées par la présence du parking, bien que nécessaire au fonctionnement du site, sont impactantes pour le voisinage immédiat (bruit de moteur, de portes qui claquent, accélérations, conversations qui se prolongent tard le soir,...), il convient de profiter du nouvel aménagement du parking pour intégrer des panneaux acoustiques à la limite avec les propriétés voisines, intelligemment intégrés dans une végétation intensifiée et pour qu'ils permettent encore le passage de la petite faune;

3) Chalet

Considérant que le bâtiment appelé "cabanon" a toujours existé sur le site depuis le début de l'histoire du club;

Que le bâtiment reprenait des espaces de stockage, des espaces de rangements et un garage; que plus récemment on y rajouta un espace de rangement de boissons - ainsi que, plus tard, 2 pompes à bière volantes;

Considérant que, bien qu'utilisé pour divers rangements, le bâtiment existant avait déjà vocation à permettre aux membres et spectateurs de se désaltérer, à l'époque, à l'extérieur du bâtiment;

Considérant qu'en 2010, il a été constaté que le bâtiment "cabanon" était dans un très mauvais état, et menaçait de s'écrouler, devenant, de ce fait, dangereux pour les jeunes qui jouaient sur les 2 terrains de hockey;

Considérant que le propriétaire a décidé de démolir le bâtiment et de le reconstruire à l'identique (même volumétrie et même esthétique); que le nouveau bâtiment baptisé "chalet" est reconstruit en 2011 sur les fondations de l'ancien bâtiment afin d'officialiser une situation existante en offrant un espace agréable pour les membres et les visiteurs dans lequel ils peuvent profiter d'une boisson, de snacks ou de sandwiches tout en ayant vue sur les terrains; que des sanitaires ont été rajoutés dans la volumétrie existante;

Considérant que la présence du chalet en partie basse du club permet d'intensifier la politique de meilleure gestion de la mobilité en offrant aux parents et jeunes la possibilité de pouvoir utiliser le chalet comme une buvette en entrant directement au club soit par l'avenue Ryckmans soit l'avenue

du Racing (Chaussée de Waterloo) sans devoir remonter au clubhouse pour une boisson ou un sandwich;

Considérant que tout en gardant les bases du bâtiment précédant, la nouvelle construction optimise l'emprise au sol existante;

Considérant que la surface de l'ancien garage n'a pas été utilisée et que l'arrière bâtiment contre talus a été rationalisé pour une surface légèrement moindre;

Considérant que l'ancien bâtiment a été démoli à l'exception des fondations qui ont servi pour reconstruire celui-ci sur de bons repères; que le nouveau bâtiment fonctionne avec des caves ventilées permettant un rangement efficace pour le matériel de hockey;

Considérant que la toiture côté terrains a été raccourcie au profit d'un allongement de celle à l'arrière afin de donner un peu de hauteur dans les nouveaux sanitaires; que la façade a été isolée et recouverte de lattes en bois afin de mieux se fondre dans l'environnement boisé du site;

Considérant que le chalet fonctionne depuis 10 ans et s'avère être un excellent complément au clubhouse, situé en partie haute du site; qu'il permet une meilleure gestion des différents publics liés aux différents sports, notamment lors de matchs importants du championnat de hockey par rapport au tennis à l'entre-saison;

Considérant donc que le changement d'utilisation de ce chalet de stockage en buvette est envisageable en ce que cette utilisation est compatible avec les prescriptions du PRAS qui dit que « *les zones de sports ou de loisirs en plein air peuvent être affectées aux commerces de taille généralement faible qui constituent le complément usuel et l'accessoire de celles-ci, après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité* », ce qui est le cas ici;

Considérant qu'en effet, la buvette présente une superficie de 145 m², ce qui peut être considéré comme une taille faible, au vu de la superficie totale de la parcelle;

Considérant donc que la régularisation de la transformation de l'ancien chalet de stockage en buvette est acceptable;

Considérant cependant que l'utilisation de cette buvette doit se limiter à un usage intérieur et qu'il convient de ne pas aménager de terrasse permettant le stationnement longue durée des usagers à l'extérieur, et ce afin de limiter les nuisances liées au bruit pour les riverains ainsi que les éventuels débordements festifs après les matches;

4) Dug-Out

Considérant que lors du renouvellement du terrain H2, les anciens dug-out qui se situaient du côté de l'avenue Maréchal ont été démontés et remontés de l'autre côté du terrain afin d'être similaires à la situation du terrain H1 (tribune); que les nouveaux dug-out coïncident avec l'ancien emplacement du curling;

Considérant que le déplacement des dug-out de l'autre côté du terrain permet une meilleure visibilité des joueurs, surtout lors des prises de vue des différentes télévisions qui viennent retransmettre les matches;

Considérant cependant que le nouvel emplacement des dug-out augmente les nuisances de bruit pour les riverains côté rue Ryckmans;

Considérant que cette nouvelle implantation peut être acceptable mais qu'il convient d'apporter une amélioration en termes de nuisances liées au bruit dans cette zone en plaçant des panneaux acoustiques à l'arrière de ces dug-out, en les étudiant pour qu'ils permettent encore le passage de la petite faune;

5) Eclairage

Considérant que les règlements de l'ARBH (Association Royale Belge de Hockey) exige un éclairage de 300 lux réparti de manière globale sur les terrains de hockey pour une homologation à la compétition; Considérant que, l'ARBH se calquant sur le championnat néerlandais, imposera à partir de l'année prochaine de passer à 500 lux global pour un terrain homologué;

Considérant que l'évaluation appropriée des incidences met en évidence les résultats d'une campagne de mesures de lumière effectuée fin 2021 afin d'évaluer les incidences du site en termes de luminosité;

Considérant que celle-ci montre un halo lumineux principal au niveau des terrains de hockey ainsi qu'un deuxième halo lumineux plus réduit au niveau des terrains de padel, construits en infraction;

Considérant que cette étude montre que l'intensité lumineuse perçue ne s'étend pas au-delà du site de la demande; que bien que l'intensité lumineuse semble se cantonner au site, l'éclairage du site produit un halo lumineux qui surplombe le site et qui est perceptible par l'œil humain;

Considérant que les mesures réalisées en bordure du site Natura 2000 montrent une intensité lumineuse faible; que dès lors, les incidences liées à l'éclairage du site sur le site Natura 2000 sont faibles;

Considérant toutefois que l'éclairage des terrains de padel réduit la qualité de l'espace comme corridor écologique;

Considérant donc que l'implantation des terrains de padel si proches du site Natura 2000 n'est pas opportune et doit être repensée;

Considérant que l'éclairage puissant des terrains de hockey semble nécessaire à la pratique homologuée de ce sport;

Considérant cependant que les nuisances liées à l'éclairage des terrains de hockey pour les riverains semblent être plus impactantes que ne le laisse entendre l'évaluation appropriée des incidences;

Considérant donc que, même si ces éclairages peuvent être reconnus comme nécessaires à la pratique du hockey, le club sportif se doit de limiter l'impact de ses pylônes lumineux sur les propriétés voisines; qu'il est donc nécessaire d'amoindrir cet impact lumineux sur les façades arrières des maisons côté rue Ryckmans par la replantation d'un écran végétal épais et haut, tout au long de la limite avec l'arrière de ces maisons, permettant également de réduire les vues depuis les jardins voisins sur les terrains de sport;

6) Terrains de padel

Considérant qu'en 2021, un terrain de tennis a été transformé, sans autorisation, en 3 terrains de padel;

Considérant que le choix de l'emplacement s'est porté sur le terrain de tennis situé entre les deux parkings, au sein de la zone tampon de la zone Natura 2000, à proximité directe des habitations de l'avenue des Chênes ;

Considérant que ce choix est expliqué par le demandeur pour sa proximité avec le clubhouse et donc une facilité de contrôle depuis celui-ci ainsi qu'avec la voirie, facilitant l'apport des matériaux lors des travaux;

Considérant que cette implantation est loin d'être judicieuse étant donné les nuisances liées au bruit et à l'éclairage, particulièrement impactantes pour le voisinage et le site Natura 2000;

Considérant, en effet, qu'il est avéré que les activités de padel apportent bien plus de nuisances qu'un seul terrain de tennis en raison du type des raquette, du revêtement de sol plus dur et de la présence de parois latérales, dont certaines sont des grilles métalliques; que la fréquence des coups est aussi plus élevée au padel qu'au tennis;

Considérant également que le nombre de joueurs sur un terrain de padel est de 4 personnes; qu'un terrain de tennis peut héberger 3 terrains de padels, ce qui résulte en 12 joueurs en mode d'occupation complète; ce qui génère automatiquement plus de bruit;

Considérant donc que les trois terrains de padel produisent de nombreuses nuisances, tant en termes de bruit que de pollution lumineuse, tant pour les riverains que pour la zone Natura 2000 toute proche;

Considérant qu'il convient de déplacer les trois terrains de padel au centre du site (y compris les mâts d'éclairage), hors de la zone tampon de la zone Natura 2000 et le plus loin possible des habitations (donc à l'emplacement du terrain de tennis n°2);

Qu'il y a lieu de restituer le terrain de tennis initial;

Considérant qu'il convient également d'étudier toute solution structurelle afin de limiter l'impact des nuisances sonores due à l'utilisation de ces terrains ;

7) Impacts sur la zone Natura 2000

Considérant que la demande est soumise à évaluation appropriée des incidences étant donné sa proximité immédiate avec la Forêt de Soignes, classée comme site et comme zone Natura 2000;

Considérant que l'évaluation appropriée des incidences décrit l'ensemble des nuisances liées à l'exploitation du site par le Racing Club, et propose des mesures d'atténuation à prendre pour limiter ces nuisances dont il y a lieu de tenir compte;

8) Site classé

Considérant que le projet se trouve soumis à l'application de l'article 207 §1 al.4 du CoBAT : bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : bien classé (art.235);

Considérant que l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11/02/2010 a classé comme monument certaines parties du Royal Racing Club de Bruxelles sis avenue des Chênes 125 à Uccle; que sont concernés par la protection :

- la totalité de la tribune en béton armé;

- les façades et les toitures du cottage;
 - le portique d'entrée sis Chaussée de Waterloo;
 - les façades, la toiture, la terrasse et la structure intérieure du clubhouse sis Drève des Gendarmes.
- Considérant que les travaux portent sur des parties non protégées d'un bien protégé, que l'article 177, § 2 du CoBAT n'étant par conséquent pas d'application, l'avis de la CRMS ne doit pas être demandé;
- Considérant que les actes et travaux proposés sont sans incidences sur le patrimoine;

9) Relations de bon voisinage

Considérant les nombreuses plaintes des riverains ainsi que le peu de réactions du Racing en cas de problèmes liées à l'exploitation du site et notamment en termes de nuisances liées aux activités annexes au sport en tant que tel, à savoir l'aspect festif des activités (y compris les éclairages des terrains) ;

Considérant qu'il n'appartient pas à la commission de concertation de s'exprimer sur des problématiques civiles et non urbanistiques;

Considérant qu'il n'est pas possible, dans un permis d'urbanisme, de réglementer des horaires d'exploitation ou le type de boissons vendues dans une buvette;

Considérant cependant qu'il est nécessaire, pour le bien-être de tous, de trouver des solutions dans un esprit de dialogue et de respect mutuel, et notamment en matière de gestion des flux de mobilité et de stationnement ainsi qu'en termes de gestion du bruit sur le site;

Considérant de ce fait, que la Commune d'Uccle s'engage à revenir vers les riverains et l'exploitant du Racing, afin d'appuyer une charte de bon voisinage, englobant l'ensemble des éléments problématique non soumis à l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

Considérant en outre que la présente demande de permis ne vise pas l'entièreté des modifications et/ou infractions urbanistiques présentes sur le site, notamment au niveau des vestiaires (changement des menuiseries, percement de baies,...) pour lesquelles une nouvelle demande de permis devra être sollicitée dans les meilleurs délais;

Considérant par ailleurs, le manque de cohérence entre la réelle demande et l'évaluation appropriées des incidences, par rapport à l'ensemble des points de la demande et ceux qui n'ont pas été visés ;

Considérant que la plupart des aménagements proposés sont inhérents à l'exploitation d'un tel site à vocation sportive;

Considérant cependant que les nuisances générées par l'exploitation de ce site sur les riverains ainsi que sur la zone Natura 2000 ne sont pas négligeables et nécessitent d'être amoindries;

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

- repenser les aménagements des racks vélos sur le site;
- ne pas aménager de terrasse extérieure devant le chalet-buvette;
- placer des panneaux acoustiques à l'arrière des dug-out ainsi que le long du parking en les étudiant pour qu'ils permettent encore le passage de la petite faune;
- replanter un écran végétal épais et haut, avec des arbres déjà adultes et un plan d'aménagement paysager d'espèces indigènes et à haute valeur biologique, tout au long de la limite avec l'arrière des maisons côté Ryckmans et de l'avenue des Chênes (et y intégrer les protections acoustiques afin de ne pas créer de nouvelles nuisances visuelles pour les riverains);
- déplacer les trois terrains de padel à l'emplacement du terrain de tennis n°2 (derrière le parking du bas) et restituer le terrain de tennis initial, entre les deux parkings;
- prévoir, au niveau des terrains de padel déplacés, une solution structurelle par rapport aux nuisances sonores et validée par une étude acoustique (par exemple par un bâtiment ou une couverture) ;
- intégrer au projet les mesures d'atténuation proposées dans l'évaluation appropriée des incidences;
- adapter l'évaluation appropriée des incidences en fonction de la réelle demande ;
- répondre aux conditions de Bruxelles Environnement ;

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 qu'il ne s'agit que d'aménagements et de positionnements des infrastructures ;
- de répondre à une objection sur la demande telle qu'introduite en ce que les impacts, autant sur la zone Natura 2000 que sur les riverains doivent être significativement limités ;

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 177/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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 177/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/04/2023
objet n° 06

Dossier 16-46791-2022 - Enquête n° 057/23

Demandeur : Monsieur Laurent Pfister et Madame Magalie Krieguer

Situation : Chaussée d'Alseberg 1360

Objet : rénovation énergétique et modification du parement de la façade à rue et remplacement des châssis ainsi que la porte de garage et mette en conformité la toiture vitrée

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46791-2022 introduite, en date du 23/12/2022, par Monsieur Laurent Pfister et Madame Magalie Krieguer;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénovation énergétique et modification du parement de la façade à rue et remplacement des châssis ainsi que la porte de garage et mette en conformité la toiture vitréesur le bien sis chaussée d'Alseberg 1360;

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

Vu que le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS);

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit " 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté.", en ce que l'isolant prévu en façade arrière dépasse la façade arrière de la construction la plus profonde au niveau du premier étage;
 - non-respect de l'article n°11 - Aménagement et entretien des zones de recul qui prescrit "§ 1. La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions", en ce que qu'un parking est aménagé sur la zone de recul;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03/2023 au 03/04/2023 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 :

23/12/2022 : dépôt de la demande;

03/02/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

07/03/2023 : réception des compléments;

15/03/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/03/2023 au 03/04/2023 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/04/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se trouve à la limite du territoire régional et se caractérise par un habitat construit généralement à l'alignement, soit en ordre continu, soit en ordre ouvert. Il présente une mixité de programme composé de logements et d'équipement collectif (le lycée français Jean-Monnet);
- Dans ce quartier, la chaussée d'Alseberg est desservie par la ligne de tram 51 de la STIB;
- Les caractéristiques du bâti bordant la chaussée sont principalement définies par des baies horizontales et des divisions de châssis verticales;
- La parcelle cadastrée Section F, n°91A4 sur laquelle porte la demande présente une largeur de 6,00m en façade avant et s'ouvre vers l'intérieur de l'îlot avec profondeur importante de ±51,00m. La limite de fond est mitoyenne avec le Cimetière de Saint-Gilles;
- La maison n°1360 sur laquelle porte la demande est située dans un groupe de maisons de gabarit similaire (rez+2+toiture à versants), implanté en recul de l'alignement. Leurs façades sont en briques et les châssis sont en bois de teinte naturelle. En façade arrière, les maisons sont également similaires, présentant des toitures en tuile et des annexes accolées 2 par 2;
- Cette maison a été construite suite à l'octroi du permis d'urbanisme en 16-21798-1961. Elle est composée sur plan de 2 pièces en enfilade dont la travée de gauche est un peu plus profonde (annexe);
- Les plans introduits à cette époque se présentent comme suit :
 - Le niveau du jardin se situe au premier étage. De ce fait, le rez-de-chaussée est en partie enterré et ne présente qu'une façade avant. Ce rez-de-chaussée se compose d'un garage et d'un hall d'entrée en façade avant. En façade arrière, sont aménagés des espaces de provisions et une laverie;
 - Le premier étage est aménagé en espaces de vie avec un accès vers le jardin;
 - Le second étage contient les espaces de nuit (trois chambres et une salle de bain);
 - Les combles ne sont pas aménagés;
 - La zone de recul présente un aménagement composé de pelouse avec une imperméabilisation limitée au droit des roues de voiture et une allée de 0,81m de largeur vers la porte d'entrée;
- La maison présente en façade arrière une terrasse (4,43m²) faisant la profondeur de l'annexe. Un peu plus loin, un mur de soutènement faisant la largeur totale de la parcelle avec en son milieu un escalier montant vers la zone de jardin, est aménagé;
- Aujourd'hui, la situation existante de la maison diffère de la situation de droit :
 - La zone de recul a été complètement imperméabilisée;
 - La terrasse a été agrandie en façade arrière jusqu'au mur de soutènement;
 - Une toiture en verre a été aménagée le long de la façade arrière;
- Le relief du jardin orienté Est monte vers le fond de la parcelle;
- Le couvert végétal : la zone de recul est bordée de part et d'autre par une bande de plantation. Les jardins sont séparés par des haies;

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

- Mettre en conformité :
 - l'imperméabilisation de la zone de recul;
- L'isolation de la façade avant et modification de son revêtement;
- La modification
 - de la porte d'entrée et de la porte de garage;
 - des châssis situés en façade avant et en façade arrière;
- Construction d'un auvent vitré en façade arrière;

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

- en matière de programme :
- La demande prévoit de préserver les aménagements existants, conformément à la situation de droit;
- Toutefois au second étage, la chambre située du côté droit de la façade sera transformée en bureau;
- en matière d'implantation et de gabarit :
- L'auvent en verre construit en infraction sera démonté;

- Un nouvel auvent sera construit le long de la façade arrière de la maison avec une largeur de 3,00m et une profondeur de 2,57m. Elle recouvrera une partie de la terrasse existante;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
- Le garage existant est préservé;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
- Une isolation par l'intérieur sera effectuée au niveau de la toiture;
- Le projet prévoit d'isoler la façade avant ainsi que la façade arrière de la maison :
- En ce qui concerne la façade avant :
- Elle présente un parement en briques de teinte bruns foncés au niveau des étages et encadrent les ouvertures situées au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage. La façade présente également un revêtement de dalles préfabriquées en silex lavé (teinte beige) au niveau du rez-de-chaussée et sous la baie située au niveau du premier étage;
- Ce revêtement de façade est identique à la maison voisine de droite. La maison voisine de gauche présente également les mêmes matériaux de façade;
- La situation projetée prévoit une isolation ainsi que la pose d'un nouvel enduit présentant une épaisseur totale de 14 cm. Cela respecte l'article 21/2 de l'AGRBC du 13 Novembre 2008, modifié le 22/03/2022 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme qui prescrit "*Même s'ils impliquent une dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir, la pose d'une isolation et ses parements de finition ainsi que ses raccords nécessaires, sur un mur mitoyen ou une façade visible depuis l'espace public, sont dispensés de l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites requis par l'article 237 du CoBAT, des mesures particulières de publicité, de l'avis du fonctionnaire délégué ou de la commune et de l'avis de Bruxelles Environnement, pour autant que :*
- pour les façades avant à rue, le dépassement n'excède pas 0,14 m;
- du côté des limites latérales du terrain, le dépassement n'excède pas 0,30 m;
- les actes et travaux ne portent pas sur un bien sis à moins de 20 mètres d'un bien protégé"
- L'enduit prévu par la demande sera de ton clair (beige) au niveau des étages et de ton foncé au niveau du rez-de-chaussée. Cela ne s'intègre pas à l'environnement bâti qui présente une teinte foncée au niveau des étages et une teinte claire au niveau du rez-de-chaussée;
- Afin de s'intégrer à l'environnement bâti, de respecter la typologie des maisons et la dynamique des façades à rue, composée de briques et de dalles, il y a lieu de prévoir un enduit texturé et non lisse dont la couleur se rapproche de la brique en harmonie avec les maisons voisines;
- En ce qui concerne les châssis situés sur la façade avant :
- Ils seront remplacés par des châssis en aluminium de ton gris foncé; Afin de respecter l'harmonie des façades à rue, prévoir une couleur claire pour les châssis;
- En ce qui concerne la façade arrière :
- Elle présente un revêtement en briques en situation de droit ;
- La situation projetée prévoit d'isoler et de recouvrir la façade par un revêtement en enduit de ton clair. Les châssis de ton blanc seront également remplacés par des nouveau de ton gris foncé;

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 :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
- L'isolation prévu en façade arrière ainsi que le nouveau revêtement en enduit de teinte claire (beige) présentent une épaisseur totale de 14cm;
- Cette épaisseur dépasse la construction mitoyenne droite au niveau de l'annexe et du premier étage;
- Considérant que l'isolation de la maison permet d'augmenter son confort et d'apporter une amélioration à l'environnement, cette dérogation peut s'envisager;
- Le nouvel auvent, construit en façade arrière, présente une profondeur totale de 2,57m, ce qui dépasse les constructions voisines;
- Bien que les constructions voisines présentent des vérandas, celles-ci n'ont pas fait l'objet d'une demande de permis préalable et doivent donc être mises en conformité;
- Considérant que ce ne sont pas des constructions dites "de droit", elles ne sont donc pas prises en considération dans l'analyse de la présente demande;
- L'auvent dépasse donc les constructions voisines, ce qui déroge à cet article;
- Toutefois, cet auvent permet une utilisation plus fréquente de l'espace extérieur. Cette dérogation peut donc s'envisager;

- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
- La zone de recul a été transformée en parking, ce qui ne respecte pas cet article;
- Considérant que la zone de recul contribue à l'esthétique de l'espace public, il y a lieu de limiter son imperméabilisation;
- Il y a lieu de revenir à la situation de droit qui présentait une zone de recul composée d'un aménagement paysager avec une imperméabilisation limitée au droit des roues de voiture et une allée de 0,81m de largeur vers la porte d'entrée;

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

- prévoir un enduit texturé et non lisse dont la couleur se rapproche de la brique en harmonie avec les maisons voisines;
- prévoir des châssis de teinte claire en façade avant afin de respecter l'harmonie de l'environnement bâti;
- aménager la zone de recul comme en situation de droit;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est préservé;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que la zone de recul et esthétique de la façade;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade avant doit s'intégrer harmonieusement à l'environnement bâti;

et

- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu d'aménager un jardinet sur la zone de recul;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §5 – 191 §4 du CoBAT est d'application;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE unanime 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, avec octroi de la dérogation au règlement régional d'urbanisme, article n°4 - 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 26/04/2023
objet n° 07

Dossier 16-46731-2022 - Enquête n° 056/23

Demandeur : S.R.L. G2 POWER c/o Monsieur Gauthier Depotter

Situation : Chaussée de Saint-Job 771B

Objet : mettre en conformité la transformation d'un commerce en commerce "Horeca" et transformer les aménagements intérieurs (ouverture de baies dans murs porteurs, réalisation d'une nouvelle trémie d'escalier permettant l'accès au sous-sol et aux sanitaires)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46731-2022 introduite en date du 28/10/2022 par la S.R.L. G2 POWER c/o Monsieur Gauthier Depotter;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la transformation d'un commerce en commerce "Horeca" et transformer les aménagements intérieurs (ouverture de baies dans murs porteurs, réalisation d'une nouvelle trémie d'escalier permettant l'accès au sous-sol et aux sanitaires) sur le bien sis chaussée de Saint-Job 771B;

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;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°56 (AR du 08/02/1989) 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 :

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

- application de l'article 237 du CoBAT demande portant sur un bien situé en zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) : l'Abreuvoir classé (AG du 18/07/1989);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03/2023 au 03/04/2023 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 :

28/10/2022 : dépôt de la demande;

09/12/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

25/01/2023 : réception des compléments;

10/02/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

16/02/2023 : réception des compléments;

13/03/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

20/03/2023 au 03/04/2023 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/04/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis en ce qui concerne la pérennisation de la terrasse du service technique communal consulté en cours de procédure, à savoir :

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 13/03/2023 et émis le 20/04/2023 :
- Il est constaté que, bien que l'objet officiel de la demande de permis ne mentionne rien au sujet de la terrasse provisoire, la note descriptive précise bien en page 3 : "Création d'une terrasse à rue : pérennisation de la terrasse temporaire en bois installée devant la façade de l'immeuble" ; cette terrasse en bois est d'ailleurs bel et bien dessinée sur le plan n° PU03/03.
- Il est également constaté que les dimensions de la terrasse sur plan diffèrent de la réalité, le plus petit côté mesurant en réalité plus d'un mètre au lieu des 66 cm indiqués, ce qui porte la surface réelle à environ 23 m² au lieu de 18 m².
- L'attention du demandeur est attirée sur l'obligation imposée par le Règlement Régional d'Urbanisme d'assurer un cheminement libre large de minimum 1,50 m sur le trottoir. Or il a été constaté à plusieurs reprises que des tables furent placées en dehors de la terrasse, entravant le cheminement des piétons.
- "Pérenniser" la terrasse via permis d'urbanisme ne nous semble pas être la voie appropriée, mais une autorisation domaniale, précaire et révocable ad nutum à tout moment par la commune, pourrait constituer la solution adéquate.

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 13/03/2023 et émis le 08/04/2023 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 s'implante, qui s'organise autour de la place de Saint-Job, la demande comporte encore une structure villageoise d'habitat en ordre continu et semi-continu aux parcelles étroites;
- Ce quartier représente également une mixité fonctionnelle avec des affectations de logement, de commerce et d'équipement;
- La place de Saint-Job y représente un noyau commercial actif et le bâti environnant est dense;
- L'immeuble sur lequel porte la demande, sis au n°771b de la chaussée de Saint-Job :
 - est situé à l'angle formé par la chaussée de Saint-Job et la place de Saint-Job, à l'amorce de l'avenue Jean et Pierre Carsoel;
 - est actuellement occupé par un commerce (vente de vin actuellement avec dégustation sur place et salon d'esthétique dans le dernier permis d'urbanisme autorisé);
 - est implanté en retrait par rapport à l'alignement;
 - Le bâtiment est compris dans le périmètre de protection du bien classé sis au n°682 de la Chaussée de Saint-Job, mais lui fait dos, car l'essentiel de l'immeuble est tourné vers l'amorce de l'avenue Jean et Pierre Carsoel;

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

- La mise en conformité de la transformation d'un commerce (salon d'esthétique) en Horeca (vente et dégustation de vin accompagnée de nourriture)
- La démolition d'un mur porteur afin d'agrandir la partie accessible au public du commerce;
- La création d'un nouvel accès vers le sous-sol depuis l'espace principal accessible au public afin de permettre l'accès aisé aux sanitaires;
- La demande porte également sur la privatisation de l'espace public pour y inscrire une terrasse permanente;
- Le commerce actuel a obtenu un accord de Bourgmestre pour la mise en place d'une terrasse temporaire sur l'espace public qui est actuellement périmé;

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

En ce qui concerne l'affectation Horeca :

- Le changement d'affectation en commerce du secteur HoReCa participe à la vie du quartier et en complète l'offre commerciale;
- Les aménagements proposés permettent d'améliorer l'utilisation de l'espace qui est particulièrement étriqué;

En ce qui concerne la terrasse :

- Celle-ci ne peut être visée dans la présente demande de permis car elle s'implante dans le domaine public et doit donc faire l'objet d'une autorisation de la voirie ;
- En outre, l'arrêté dit de minime importance, prévoit que les actes et travaux en voirie suivants sont dispensés de permis d'urbanisme : article 7 - 3° *sans préjudice de l'obtention préalable d'une autorisation de voirie, le placement d'une terrasse ouverte saisonnière dans le secteur horeca, pour*

autant que sa superficie, ne dépasse pas 50 m² et que soit préservé un passage libre d'obstacles sur au moins le tiers de la largeur de l'espace réservé aux piétons, avec un minimum de 2 mètres;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, le projet ne porte en aucun cas au monument classé dit « l'Abreuvoir », étant donné sa position cachée par le bâtiment n°771b chaussée de Saint-Job et le fait que les interventions se situent uniquement en façade avant, qui est non visible depuis le monument classé;

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 26/04/2023
objet n° 08

Dossier 16-46846-2023 - Enquête n° 055/2023

Demander : Monsieur et Madame Daniel FREUND et Valentina MABILIA

Situation : Avenue de la Sapinière 30

Objet : rehausser la toiture d'une maison d'habitation mitoyenne en vue de son isolation

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46846-2023 introduite, en date du 27/01/2023, par Monsieur et Madame Daniel FREUND - Valentina MABILIA;

Vu que la demande modifie, en application de l'article 102/1 du CoBAT, le permis d'urbanisme en vigueur n° 16-46565-2022 notifié en date du 28/10/2022, et visant à transformer, rénover et isoler une maison unifamiliale jumelée;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rehausser la toiture d'une maison d'habitation mitoyenne en vue de son isolation sur le bien sis avenue de la Sapinière 30;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 48bis&ter - QUARTIER SUD/EST - approuvé par AGRBC en date du 10/06/1993, et s'y conforme;

Vu que l'immeuble sur lequel porte la demande, dont l'autorisation de bâtir (1922) est antérieure au 1er janvier 1932, ne constitue pas pour autant un monument au sens de l'article 206, 1°, a) du CoBAT;

Que le bien a subi de nombreuses transformations;

Qu'en conséquence, l'avis de la Commission de concertation dont question l'article 207, §1er, alinéa 3 n'est pas requis,

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :

- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n° 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur d'une toiture mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03/2023 au 03/04/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais en fonction des procédures et des plans modifiés;

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

27/01/2023 : dépôt de la demande;

13/03/2023 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

13/03/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/03/2023 au 03/04/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/04/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE RELATIVE AU PERMIS D'URBANISME N° 16-46565-2022

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

- La maison d'habitation, est une construction issue du permis d'urbanisme n° 16-17-1922, implantée en retrait par rapport à l'alignement, et jumelée avec la construction mitoyenne sise au n° 32 de

l'avenue de la Sapinière, dans le tronçon compris entre l'avenue des Narcisses à l'Ouest et la chaussée de Waterloo à l'Est;

- Le projet se situe au 30 Avenue de la Sapinière. Ce quartier à prédominance résidentielle est composé d'habitations aux caractéristiques variées : constructions mitoyennes ou individuelles avec toitures à versants. Les constructions sont plus ou moins centrées sur leur parcelle créant une cour ou un jardin à rue, un jardin arrière et des communications latérales;
- La vaste parcelle s'étend vers le Sud et comprend un terrain de tennis à l'arrière;
- La construction présente un gabarit R + 1 + Toitures à versants et se caractérise par des façades en enduit de ton clair et des châssis à croisillons. La maison, ainsi que la construction voisine jumelée ont subi des transformations qui ont modifié leur état patrimonial d'origine et qui ont contribué à la perte de lecture de maisons jumelées;
- Le projet ne déroge pas à son environnement et prend place dans une maison mitoyenne trois façades avec toitures à versants. L'entrée principale de la maison se fait en façade avant sous un auvent en béton et une fenêtre à encorbellement. Bien que conçus en même temps que la maison, leurs styles architecturaux dénotent par rapport à l'ensemble de la construction. Des accès secondaires sont possibles en façade latérale et en façade arrière. De manière très traditionnelle, la maison est structurée avec les espaces dits de jour au rez-de-chaussée et les espaces dits nuits aux étages supérieurs;

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

- Le projet se résume à deux interventions :
 - La première porte sur le réaménagement des espaces de vie au rez-de-chaussée. Pour répondre à la demande des Maîtres de l'Ouvrage, la cuisine qui est actuellement fermée est ouverte sur la salle à manger et le salon. Ce geste permet de créer un espace de vie continu où les fonctions qui y prennent place sont davantage connectées entre-elles. Des ouvertures sont percées en façade permettant d'ouvrir et d'orienter la salle à manger et la cuisine vers le jardin et la terrasse nouvellement aménagée. En vue de limiter l'impact sur la maison et la composition de sa façade, les nouvelles baies sont placées au droit de fenêtres existantes;
 - La seconde porte sur l'augmentation de la performance énergétique de la maison grâce à l'isolation de ses façades par l'extérieur. Afin de limiter les déficiences thermiques et de retrouver une esthétique générale plus cohérente avec l'ensemble de la maison, une nouvelle composition est proposée en façade avant. Un nouvel auvent avec toiture à versants prend place au-dessus du porche de l'entrée, tandis que la fenêtre à encorbellement, qui serait noyée dans l'épaisseur de l'isolation, est remplacée par un châssis en bois reprenant le même dessin que les châssis existants;
- Quelques modifications mineures telles que des réaménagements et des démolitions ponctuelles, sont apportées au hall d'entrée du rez-de-chaussée et aux sanitaires du premier étage pour en améliorer l'habitabilité. Du reste, l'organisation et les fonctions de la maison sont inchangées;
- De manière générale, les matériaux et leurs couleurs ont été choisis de manière à ce que les nouveaux éléments soient cohérents et s'harmonisent avec l'existant. Ainsi en façade avant, le nouveau châssis est en bois peint en blanc et la toiture du nouvel auvent s'accorde aux toitures en tuiles de la maison. En façade arrière, les nouveaux châssis en aluminium sont thermolaqués en blanc. La nouvelle terrasse est pourvue d'un revêtement bois et son garde-corps est constitué de montants verticaux métalliques également thermolaqués en blanc;
- Enfin, l'entièreté de la façade est enduite avec un crépi dont la teinte et la granulométrie fine se rapprochent au maximum de l'enduit dont est recouvert la maison actuellement;

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

- Le projet tend à améliorer la qualité d'habitabilité de cette maison unifamiliale mitoyenne et implantée dans la verdure;
- Le projet, de par ses interventions techniques, s'inscrit dans les objectifs de développement durable, tout en conservant les qualités esthétiques et patrimoniales de la maison. A ce propos, l'isolation de la maison, par l'extérieur, sera peu perceptible de par le choix de l'enduit clair et la présence de toitures débordantes qui demeurent alignées entre les constructions mitoyennes;

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

- en matière de programme :
- la nomenclature de la maison unifamiliale est conservée et ses qualités d'habitabilité seront améliorées. Les accès et contacts vers le jardin paysager seront renforcés;
- en matière d'implantation et de gabarit :

- le projet s'inscrit dans le gabarit de la construction existante et apporte des modifications ponctuelles et judicieuses;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- les aménagements paysagers de la parcelle sont conservés et renforcés;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
- la maison dispose d'un petit garage intégré à l'arrière de la maison;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
- aucune modification n'est apportée au réseau d'égouttage. Les sanitaires et cuisine n'étant pas déplacés, les nouvelles évacuations sont repiquées sur le réseau existant. Aussi, la maison a fait l'objet d'un raccordement à l'égout public il y a deux ans. Le plan d'égouttage indiqué sur les plans d'archives n'est donc plus d'actualité;
- l'ampleur du projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;

MOTIVATION DE L'ACTE RELATIVE A LA DEMANDE DE PERMIS MODIFICATIF TEL QU'INTRODUIT

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

- Considérant que la modification du permis d'urbanisme en cours tend à rehausser la toiture de la maison d'habitation mitoyenne en vue de son isolation;
- Considérant que la demande répond aux critères cumulatifs requis par l'article 102/1 du CoBAT, à savoir:
 1. les modifications demandées ne portent pas sur des travaux déjà réalisés;
 2. la modification ne porte que sur les droits issus du permis 16-46565-2022 qui n'ont pas encore été mis en œuvre;
 3. tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le CoBAT ou les délais pour les intenter sont épuisés;
- Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 102/1 - alinéa 1 du CoBAT est d'application;
- Que le projet ne modifie pas le programme tel qu'autorisé par le permis initial;
- Que les modifications visées je justifie par les arguments suivants :
 - Au vu de la crise énergétique actuelle, les demandeurs souhaitent minimiser au maximum les déperditions thermiques par une isolation complète de leur maison. Le projet porte donc ici sur l'isolation par l'extérieur de la toiture - l'isolation des façades étant reprise dans le permis précédent, afin que l'entièreté de l'enveloppe de la maison soit isolée;
 - La rehausse envisagée sera de 15 cm;
 - Pour assurer une cohérence esthétique avec la toiture mitoyenne du n°32, la nouvelle toiture isolée sera parée de tuiles en terre cuite de teinte rouge identiques aux tuiles existantes;

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

- Le projet de modification de toiture s'inscrit dans les objectifs de développement durable et en cohérence avec les options du projet initial;
- La différence de niveau entre les toitures mitoyennes sera peu perceptible;
- Les conditions locales et urbanistiques environnantes sont identiques actuellement au regard du contexte lors de l'instruction de la demande initiale;
- La légende des matériaux décrit un manque d'homogénéité en ce qui concerne les châssis existants. Vu la nomenclature des façades, et son esthétique, il n'est pas opportun de pérenniser des menuiseries en PVC. Il s'indique de prévoir, lors d'un prochain remplacement des menuiseries existantes, des châssis en bois peints en blanc ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT: dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
- L'augmentation de gabarit est de l'ordre de 15 cm et sera perceptible en mitoyenneté, ce qui n'altère pas la lecture des toitures de l'ensemble;
- Le projet conserve la typologie et les spécificités patrimoniales du bien;

Considérant que la demande modifiée répond, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux;

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, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°6.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/04/2023
objet n° 09

Dossier 16-46649-2022 - Enquête n° 058/23

Demandeur : S.R.L. Cale'Vets c/o Madame Kim ROBERTS

Situation : Chaussée d'Alseberg 1029A

Objet : changer la destination du rez-de-chaussée commercial en équipement d'intérêt collectif (cabinet vétérinaire)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46649-2022 introduite en date du 02/09/2022 par la S.R.L. Cale'Vets c/o Madame Kim Roberts;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à changer la destination du rez-de-chaussée commercial en équipement d'intérêt collectif (cabinet vétérinaire) sur le bien sis chaussée d'Alseberg 1029A;

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

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

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

Considérant que la demande est régie par l'articles 36 et 37 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et se conforme au RRU;

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

que la demande est régie par l'articles 23 et 24 du RCU et se conforme au RCU;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 153, §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°11 - zone de recul aménagée en jardinet qui prescrit "*§ 1. La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions.*", en ce que le projet supprime le garage pour y inscrire des salles d'hospitalisation pour animaux et conserve la rampe d'accès pavée et non perméable pouvant être utile pour un emplacement pour déposer des animaux devant être hospitalisés;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03/2023 au 03/04/2023 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 :

02/09/2022 : dépôt de la demande;

10/10/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

17/02/2023 : réception des compléments;

15/03/2023 : accusé de réception d'un dossier complet

24/03/2023 au 07/04/2023 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- L'immeuble sur lequel porte la demande est implanté en ordre fermé et à l'angle de la chaussée d'Alseberg et de l'avenue Guillaume Herinckx et à proximité de la gare de Calevoet;
- Cette portion de la chaussée est caractérisée par une mixité de constructions affectées à des commerces, des ateliers, dont des carrosseries, et des logements;
- Le bien faisant l'objet de la demande accueillait à la base (PU n° 16-18080-1-1955 : maison) déjà un commerce au rez-de-chaussée et un logement accessoire au commerce et un atelier en sous-sol accessoire au commerce;
- Le bien a ensuite fait l'objet de nombreux changements d'affectation au cours du temps, transformant tout le rez-de-chaussée en commerce (permis d'urbanisme n° 16-35692-2002 : changement d'utilisation du rez commercial - PU n°16-39696-2010 : la transformation du rez-de-chaussée - ancienne chocolaterie réaménagé en tea-room/sandwicherie);

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

- La transformation du commerce en cabinet médical et la pose d'enseignes;
- Les étages ne sont pas concernés par la demande;

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

- en matière de programme :
 - le plan régional d'affectation du sol (prescription générale 0.7.1) admet les équipements dans toutes les zones, complétant la mixité des fonctions et les services à la population;
 - l'équipement de service public proposé (clinique vétérinaire) est donc compatible avec la zone d'habitat et respecte les caractéristiques du cadre urbain environnant;
 - cet équipement s'inscrit en lieu et place d'un commerce, ce qui peut donc s'envisager. En effet, la devanture se prête à l'aménagement d'un cabinet médical;
 - les étages de l'immeuble accueillant du logement restent accessibles via un accès séparé;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet ne prévoit de modification de volume du bien;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la parcelle est totalement construite en situation existante de droit et ne présente aucune surface perméable;
- en matière d'enseignes:
 - les enseignes devront se conformer au règlement régional d'urbanisme et au règlement communal d'urbanisme en la matière;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la demande ne nécessite pas l'avis du SIAMU. En effet : l'arrêté précise ceci « 7° les changements de destination ou d'utilisation suivants : a) la modification de la destination d'un bien non bâti; b) la modification de la destination ou de l'utilisation d'un local ou de plusieurs locaux en un logement unifamilial; c) la modification de la destination ou de l'utilisation d'un local ou de plusieurs locaux totalisant une superficie de plancher inférieure à 100 m² »;
 - la demande porte sur une superficie de 86m²;

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 pour la dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :

- le bâtiment possède un garage au sous-sol du bâtiment accessible via une rampe très pentue;
- le projet transforme ce garage en un local d'hospitalisation;
- l'accès carrossable doit donc être supprimé et verdurisé ;
- Un accès piéton pourrait être envisagé au sein d'un nouvel aménagement paysager ;

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

- végétaliser l'ancien accès carrossable.

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que l'ancien accès carrossable;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet se conformera au Règlement Régional d'Urbanisme;

Considérant que cette modification est telle que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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 26/04/2023
objet n° 10

Dossier 16-46553-2022 - Enquête n° 032/2023 - Article 177

**Demandeur : Administration communale d'Uccle - Service Technique de la Voirie
c/o Monsieur Nicolas Groulard**

Situation : carrefour Gazelle-Homborchveld-Engeland et carrefour Engeland-Bigarreaux

Objet : Réaménager le carrefour formé par l'avenue de la Gazelle, l'avenue d'Homborchveld et la rue Engeland et le carrefour formé par la rue Engeland et la rue des Bigarreaux et mettre en œuvre un système de gestion des eaux pluviales

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46553-2022 introduite, en date du 05/05/2022, par l'Administration communale d'Uccle - Service Technique de la Voirie c/o Monsieur Nicolas Groulard;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à réaménager le carrefour formé par l'avenue de la Gazelle, l'avenue d'Homborchveld et la rue Engeland et le carrefour formé par la rue Engeland et la rue des Bigarreaux et mettre en œuvre un système de gestion des eaux pluviales sur le bien sis carrefour Gazelle-Homborchveld-Engeland et carrefour Engeland-Bigarreaux;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone de chemin de fer, en zone verte à haute valeur biologique et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE);

Considérant que la zone d'intervention se situe partiellement dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 5 - Quartier du Kriekenput - approuvé par arrêté royal du 06/06/1953 et s'y conforme;

Considérant que le projet s'inscrit dans les objectifs de développement durable, notamment en ce qui concerne la gestion des espaces verts et du maillage bleu dans les espaces publics;

Considérant que toutes les voiries concernées par le projet sont reprises comme voirie auto « Quartier », voirie poids lourd « Quartier » et transport public « Quartier »; aux cartes de spécialisation des modes de Good Move au Plan Régional de Mobilité (PRM);

Considérant que les voiries concernées par le projet sont reprises au Plan Régional de Mobilité (PRM) GoodMove comme suit : axe piéton « Quartier » et axe vélo « Quartier »;

Considérant que le projet se situe entièrement en domaine non cadastré (voirie), sauf pour l'exutoire de la conduite et la noue de connexion au réseau hydraulique du centre sportif André Derrider;

Considérant que le projet est soumis à plusieurs plans d'alignement, lesquels sont respectés :

- Avenue de la Gazelle/Avenue d'Homborchveld : Plan d'aménagement n°47 «Quartier Homborch»;
- Rue Engeland (entre l'avenue de la Gazelle et l'avenue de l'Hélianthe) : Plan d'Alignement n°30bis «Rue Engeland - Chemin vicinal n°30bis» adopté par le Conseil communal en séance du 12 décembre 2013;

Considérant que le projet occupe une superficie totale de 5.320 m²;

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 00.3 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - actes et travaux dans les zones d'Espaces Verts;
- application de la prescription particulière 25.1 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun;
- application de la prescription particulière 25.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun qui portent atteinte au bâti existant;

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

- application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/02/2023 au 29/03/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- demande de préciser la gestion des eaux de voirie rejetées dans la réserve naturelle du Kinsendael en cas de forte pluies;
- demande d'une plus grande transparence sur la communication entre la Commune et Bruxelles-Environnement;
- demande de ne pas abattre les cinq arbres existants (cette demande revient dans plusieurs plaintes);
- demande de proposer d'autres espèces d'arbres et plantes herbacées à la plantation (remplacer la bouleau par un fruitier, ne pas planter de roseaux...);
- demande de ne pas construire la route en lieu et place de l'espace vert situé au 105 avenue de la Gazelle;
- demande de ne pas réduire le nombre de places de parking;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

05/05/2022 : dépôt de la demande auprès de URBAN-DU;

17/06/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

20/12/2022 : réception des compléments;

02/02/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles-Mobilité;
- Bruxelles Environnement;
- Infrabel;
- la STIB;
- Vivaqua;

02/02/2023 : Notification au Collège des Bourgmestre et Echevins de sa demande d'avis et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

28/02/2023 au 29/03/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/04/2023 : 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 du 13/03/2023 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 13/03/2023 et émis en date du 30/03/2023 - avis favorable;

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

- l'avis de Bruxelles-Mobilité du 02/02/2023;
- l'avis de Vivaqua du 14/02/2023;
- l'avis de la STIB du 20/02/2023;
- l'avis de Bruxelles Environnement du 21/04/2023;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Considérant que le quartier dans lequel se situe la demande, le carrefour Gazelle-Engeland-Homborchveld est composé de voiries communales;
- Considérant que le carrefour en lui-même, d'une surface d'environ 3.700 m², est presque entièrement asphalté, à l'exception d'une bande pavée au nord du carrefour, en prolongation de la rue Engeland;
- Considérant que les trottoirs sont vétustes et parfois étroits;
- Considérant que le stationnement n'est pas clairement délimité dans le carrefour;
- Considérant que les revêtements sont composés de :
 - les trottoirs se composent de dalles de béton;
 - la chaussée se compose principalement d'asphalte, à l'exception de certaines zones pavées;
- Considérant que les lignes de bus 37 et 43 de la STIB empruntent le carrefour dans les 2 sens depuis l'avenue d'Homborchveld vers l'avenue de la Gazelle;
- Considérant que 2 arrêts existent aux abords immédiats du carrefour (arrêts « Gazelle »);

- Considérant que 2 passages pour piétons permettent aux piétons de traverser respectivement dans l'avenue de la Gazelle et dans l'avenue d'Homborchveld mais ils ne sont pas aménagés et ont une longueur importante, principalement pour le dernier (plus de 30 m);
- Considérant que le mobilier urbain présent dans le périmètre est constitué d'une quinzaine de bornes anti-stationnement en bois et de 1 corbeille;
- Considérant qu'il y a 3 traversées piétonnes;
- Considérant que le stationnement n'est pas clairement délimité dans le carrefour Gazelle-Engeland-Homborchveld;
- Considérant qu'on estime le nombre d'emplacements de stationnement voitures actuels à 21 dans le carrefour Gazelle-Engeland-Homborchveld;
- Considérant que le stationnement reste inchangé dans la partie à l'ouest du pont du chemin de fer;

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

- Réaménager le carrefour formé par l'avenue de la Gazelle, l'avenue d'Homborchveld et la rue Engeland;
- Réaménager le carrefour formé par la rue Engeland et la rue des Bigarreux;
- Mettre en œuvre un système de gestion des eaux pluviales sur le bien sis carrefour Gazelle-Homborchveld-Engeland et carrefour Engeland-Bigarreaux;

SITUATION PROJETEE

Considérant que le projet occupe une superficie totale de 5.320 m² et vise à réaménager le carrefour formé par l'avenue de la Gazelle, l'avenue d'Homborchveld et la rue Engeland et le carrefour formé par la rue Engeland et la rue des Bigarreux et mettre en œuvre un système de gestion des eaux pluviales sur le bien sis carrefour Gazelle-Homborchveld-Engeland et carrefour Engeland-Bigarreaux;

Considérant que les revêtements de la situation existante sont les suivants :

- Chaussée : sous couche en enrobé bitumineux compacté type AC-14 base 3-1 (épaisseur 6 cm) et couche de roulage en enrobé bitumineux compacté type AC -10 surf 4-1 (épaisseur 4 cm);
- Pavés carrés ou oblongs de réemploi en porphyre de format variable;
- Pavés de granite de teinte gris clair et de format 25 x 25 x 12 cm;
- Trottoirs : pavés en béton de teinte gris clair et de format 20 x 20 x 8 cm;

Considérant que le projet prévoit l'abattage de 5 arbres :

- Malus sylvestris : H = 4 m et circ. = 90 cm;
- Robinia pseudoacacia : H = 14 m et circ. = 170 cm;
- Malus sylvestris : H = 4 m et circ. = 120 cm;
- Robinia pseudoacacia : H = 11 m et circ. = 185 cm;
- Robinia pseudoacacia : H = 10 m et circ. = 215 cm;

Considérant que le projet de nouvelles plantations comprenant les éléments suivants :

- 11 Arbres : bouleau, tilleul, aulne, sorbier;
- 81 arbustes fruitiers : noisetier, prunelier, épine-vinette, cassis, groseillier, groseillier à maquereau, framboisier;
- 1600 plantes vivaces : canche cespiteuse, eragrotis trichode, coquelicot, bourrache, centaurée bleuet, œillet des prés, carex, jonc des crapauds, iris des marais, roseau commun, jonc épars;

Considérant que les eaux alimentant le dispositif de gestion proviendront des voiries avoisinantes, qui sont par ailleurs en forte pente, et des toitures des habitations riveraines. Le dispositif de gestion prendra la forme d'un plan d'eau permanent d'environ 50 m², présupposant le placement d'une couche imperméable sur cette superficie. En cas de pluie, les eaux débordant de la mare seront stockées dans un niveau supérieur - ou « zone inondable » - (superficie totale du dispositif de ± 100 m²), cette fois-ci sous forme de couche infiltrante. Des espèces végétales plantées permettront une phyto-épuration des eaux. Le trop-plein de ce niveau sera géré via un dispositif de conduites et de noues prévues dans la rue Engeland, jusqu'au réseau hydraulique du centre sportif André Derrider;

Considérant que 15 emplacements de stationnement voiture sont prévus dans le carrefour Gazelle-Engeland-Homborchveld;

Considérant que le stationnement reste inchangé dans la partie à l'ouest du pont du chemin de fer;

Considérant que le projet prévoit la pose de 9 arceaux vélo;

OBJECTIFS

Considérant les objectifs du projet de réaménagement du carrefour Gazelle-Engeland-Homborchveld sont les suivants et vise à créer :

- meilleure lisibilité de l'espace public pour tous les modes :
 - aménagement d'une zone résidentielle;

- création de 15 places de stationnement fixes et toujours la possibilité de stationner librement dans la rue Engeland;
- amélioration des déplacements des modes actifs :
 - sécurisation des carrefours;
 - créations de traversées piétonnes sécurisées;
 - mise aux normes des arrêts de bus;
- création d'un espace public :
 - de gestion des eaux à ciel ouvert;
 - perméable;
 - vert servant de zone de rencontre et de détente d'environ 1500 m;

MOTIVATIONS

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 25.1 du P.R.A.S. relative aux actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement des voiries;

Considérant que le projet fait suite aux différents permis octroyés dans le cadre de l'urbanisation du Plateau Engeland. Une charge d'urbanisme a en effet été prévue pour ce carrefour dans l'idée de compenser l'augmentation du trafic et de l'imperméabilisation du bassin versant. L'urbanisation du Homborch est depuis également en cours, le projet contribue à compenser ces changements dans le paysage du quartier;

Considérant qu'un plan de réaménagement global du carrefour a donc été construit sur base de cette charge d'Urbanisme, en collaboration étroite avec Vivaqua et Bruxelles Environnement qui octroie de plus un subside pour ce projet intégrant largement la gestion des eaux;

Considérant que le projet permet de plus d'offrir une perspective paysagère lors de l'entrée dans le carrefour et d'améliorer le cadre de vie des riverains et habitants du quartier;

Considérant que la circulation des bus et leurs arrêts sont intégrés afin d'assurer la fluidité de leur déplacement;

Considérant que l'espace vert créé sera bordé d'arbres aux coins de l'espace vert, et de haies diversifiées du même type que celles que l'on retrouve plus haut au niveau des logements sociaux;

Considérant que le levé topographique, les tests de percolation et les études de sols réalisés garantissent la faisabilité du projet;

Considérant que le but est de concevoir un dispositif de gestion permettant de minimiser autant que possible les risques d'inondation en aval et donc de recueillir un maximum d'eau de ruissellement des surfaces imperméabilisées;

Considérant que le PRM Good Move « oriente le système de mobilité à l'échelle métropolitaine de manière à limiter l'usage et la possession d'une voiture individuelle au sein de la Région et vise à garantir « des réseaux de transport bien structurés et efficaces »;

Considérant que les places de stationnement sont dimensionnées pour des véhicules citadins;

Considérant que la gestion du stationnement est une compétence communale et ne dépend pas de la présente demande;

Considérant que la transparence entre la commune et Bruxelles Environnement doit être définie par le demandeur et ne fait pas partie de la présente demande;

Considérant que 5 arbres seront abattus et remplacés par 11 nouvelles plantations d'arbres;

Considérant que certaines espèces végétales proposées peuvent provoquer des réactions allergiques;

Considérant que peu de bancs et de poubelles sont proposés;

Considérant que les potelets représentent un obstacle visuel et physique pour tous les modes actifs; qu'ils participent à l'encombrement des espaces publics et du cheminement des modes actifs; que l'intégration de mobilier urbain, ou l'aménagement de zones verts pourraient également permettre de limiter le stationnement sauvage;

Considérant que le risque de pollution accidentelle lié au réaménagement projeté (eaux de voirie, événement météorologique intense, accident de véhicule-s) est faible, et qu'une mesure préventive « légère » permettrait de contribuer au maintien de l'intégrité du site protégé au sens de l'ordonnance nature (Kinsendael-Kriekenput) tout en pouvant également servir pour circonscrire et absorber une pollution accidentelle ailleurs à proximité;

Considérant que le projet prévoit la création de dispositifs de gestion des eaux pluviales (noues, plan d'eau);

Considérant l'augmentation de surfaces perméables et d'espaces verts, notamment au niveau du carrefour « Engeland-Gazelle-Homborchveld »;

Considérant la mise en place de filtre à sable au droit d'une noue;

Considérant que plusieurs ouvertures sont créées en bordure afin d'y diriger l'eau de pluie et ainsi limiter le rejet vers l'égout;

Considérant que le jardin d'orage permet de lutter contre les inondations, participe également à l'amélioration de la biodiversité en ville et à l'embellissement de l'espace public;

Considérant qu'en application de la prescription 25.3 du PRAS, les actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement des voiries et des itinéraires de transport en commun doivent notamment (...) *contribuer à l'esthétique des espaces publics et à la qualité de l'environnement des activités riveraines (...) et inciter les automobilistes à adopter une vitesse conforme à la réglementation en vigueur et à adopter un comportement convivial vis-à-vis des autres usagers;*

Considérant que le Plan Régional de Développement Durable (PRDD – approuvé le 12/07/2018) reprend comme objectif la fonction écologique du paysage : renforcer le maillage pluie, intégrer une gestion de l'eau in situ, maintenir et renforcer la biodiversité (chapitre ville en transition); que le projet est conforme au PRDD;

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

- motiver les espèces végétales proposées par rapport à certaines espèces allergènes proposées;
- augmenter le nombre de bancs et de poubelles afin d'optimiser l'utilisation du nouvel espace public pour les usagers et les passants;
- s'assurer que l'implantation du mobilier urbain soit conforme au R.R.U., revoir le modèle des bancs et équiper 25% d'entre eux de dossiers et d'accoudoirs;
- réexaminer la nécessité des bornes anti-stationnement existantes dans la partie à l'ouest du pont du chemin de fer;
- installer les arceaux vélo prévus aux endroits indiqués sur les plans initiaux;
- envisager d'augmenter l'ambition de gestion des eaux de ruissellement des voiries pour atteindre l'objectif d'un zéro-rejet à l'égout;
- vérifier la pertinence d'équiper la noue au carrefour Engeland/Bigarreux d'un filtre à sable;
- prévoir éventuellement des dispositifs « boudins » d'absorption de pollutions accidentelles à disposition;

Avis FAVORABLE non 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 177/1 du CoBAT.

La Commune d'Uccle, demanderesse, s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/04/2023
objet n° 11

Dossier 16-46877-2023 - Enquête n° 045/23 - Article 177

Demandeur : S.A. DROHME EXPLOITATION c/o Monsieur Michel CULOT

Situation : Chaussée de La Hulpe 51 - 53 et 61

Objet : Rénover les bâtiments 01, 02, 04 et 17. Maintenir leurs affectations en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zone de commerce. Installer des grilles sous les gradins et en toiture. Aménager les abords des bâtiments

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46877-2023 introduite, en date du 16/06/2022 par la S.A. DROHME EXPLOITATION c/o Monsieur Michel Culot;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à Rénover les bâtiments 01, 02, 04 et 17. Maintenir leurs affectations en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zone de commerce. Installer des grilles sous les gradins et en toiture. Aménager les abords des bâtiments sur le bien sis chaussée de La Hulpe 51 - 53 et 61;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en espaces structurants, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones forestières, zones de sports ou de loisirs de plein air, zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public;

Vu l'arrêté Royal du 02/12/1959 qui classe comme site la Forêt de Soignes dont fait partie l'Hippodrome de Boitsfort;

Considérant que le projet se situe dans une zone tampon (à moins de 60m) d'une zone Natura2000;

Vu le permis d'urbanisme 16/PFU/584128 visant à réaménager l'hippodrome de Boitsfort, notifié par le fonctionnaire délégué le 19/11/2019; que ce permis d'urbanisme a été annulé par le Conseil d'état par l'arrêt n°253.484 du 08/04/2022;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Considérant que le projet est soumis à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- En application de l'article 207 du COBAT : *la demande concerne un bien relevant du patrimoine immobilier classé (art. 235);*

Considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- En application de la prescription particulière 8.3 du plan régional d'affectation du sol : *zones affectées aux commerces qui constituent le complément usuel des affectations visées aux prescription 8.1 et 8.2;*
- En application de l'art. 188/7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire : *demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000;*

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/03/2023 au 27/03/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

Général

- o *Demande de préserver la forêt de Soignes et ses alentours;*
- o *Demande de stopper le saucissonnage du projet de réhabilitation de l'ancien hippodrome;*
- o *Remise en question du « parking public existant » visé dans l'EAI;*
- o *Demande de clarifier les erreurs, inexactitudes et contradictions présentes dans le dossier :*
 - o *Remise en question du bilinguisme du dossier et du respect des lois sur les langues administratives;*
 - o *Demande de clarifier la situation existante de droit pour les aménagements autour du présent projet;*
 - o *Demande de préciser que la présente demande constitue une régularisation d'une situation existante infractionnelle;*
 - o *Demande de clarifier le périmètre exact du projet afin notamment de pouvoir se baser sur une EAI qui étudie clairement les incidences de l'ensemble des travaux prévus dans la zone Natura2000;*
 - o *Demande de fournir une évaluation préalable des incidences;*

Bâtiments et affectations

- o *Remise en question des affectations prévues par le présent projet, particulièrement en ce qui concerne les commerces, et notamment au vue des affectations prévues par le PRAS, et demande de revoir ces affectations vers des équipements d'intérêt collectif accessoire à la forêt (pédagogique, d'accueil, de sensibilisation, de préservation, etc.);*

- *Inquiétudes quant aux incidences (sonores, visuelles, etc.) sur l'environnement des affectations prévues au regard de la fréquentation prévue du site;*

Abords

- *Demande de supprimer le parking automobile prévu au profit de la lisière forestière (et notamment du maintien du verger existant);*
- *Demande de déminéraliser au maximum les espaces carrossables;*
- *Inquiétudes quant à la sécurité des modes actifs au niveau de la sortie du parking sur le trottoir et la piste cyclable;*
- *Inquiétudes quant à l'impact du parking et de ses panneaux sur l'environnement (perspectives et biodiversité);*
- *Demande de déminéraliser un maximum le site et prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales par les zones perméables tout en limitant les risques de pollution de ces eaux avec zéro-rejet à l'égout;*
- *Demande de ne pas abattre d'arbre sur le site;*
- *Inquiétudes quant à la compatibilité des espèces non-indigènes projetés avec la zone Natura2000;*

Autre

- *Inquiétudes quant à la régularisation du grand parking prévu par le dossier référencé 16/PFU/584128 et de ses incidences sur l'environnement;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

16/06/2022 : dépôt de la demande auprès de URBAN-DU;

29/07/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

16/12/2022 : réception des compléments;

02/02/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- CRMS;
- Bruxelles Environnement;
- Commission de Sécurité ASTRID;
- SIAMU;

02/02/2023 : Notification au Collège des Bourgmestres et Echevins de sa demande d'avis et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

13/03/2023 au 27/03/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/04/2023 : 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 du 15/03/2023 et non émis à ce jour;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 30/03/2023 et émis le 18/04/2023 :
 - *Un nouveau parking est créé sur un espace actuellement boisé alors qu'il existe d'ores et déjà un parking sur le site;*
 - *Le projet ne respecte pas le RCU eaux;*

Avis défavorable à la création d'un nouveau parking;

Avis favorable au reste du projet à condition de :

- *Respecter le RCU Eaux à savoir infiltrer toutes les eaux de pluies sur le site;*
- *Améliorer la perméabilité du site dans son ensemble;*

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

Considérant l'avis favorable de la Commission de Sécurité ASTRID du 14/02/2023;

Considérant l'avis du SIAMU du 22/02/2023, favorable aux conditions suivantes :

- *L'immeuble doit être équipé d'un éclairage de sécurité conformément au § 6.5.4 de l'annexe 2/1 ou 3/1 ou 4/1 de l'Arrêté Royal du 20 mai 2022 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion;*
- *Les installations électriques (y compris l'éclairage de sécurité) doivent être vérifiées par un organisme agréé par le Service Public Fédéral Economie, PME, Classes moyennes et Energie. Une suite favorable doit être réservée aux remarques formulées;*
- *Il y a lieu de placer des extincteurs portatifs à eau de 6 litres de type AB, à raison d'un appareil pour 150m². Ces extincteurs doivent être maintenus en bon état de fonctionnement par un contrôle et un entretien annuels;*
- *Les locaux techniques de ventilation doivent présenter des parois, sols et plafonds présentant une résistance au feu d'au moins EI 60, et une porte d'accès une résistance au feu E1130;*

Considérant l'avis de la CRMS du 21/04/2023, qui annule et remplace l'avis du 13/03/2023, libellé comme suit :

Sur le bâti

- *Affectations : La CRMS marque son accord pour consacrer les affectations proposées qui permettent une animation raisonnable et adaptée au contexte du site classé. Elle demande cependant que celles-ci soient parfaitement libellées dans le permis en regard de leur localisation exacte.*
- *Travaux Grande Tribune :*
 - *Remplacement d'une baie murée sous l'escalier Breydel (côté paddock) par une grille : cette intervention n'est pas documentée. La CRMS ne peut donc pas se prononcer;*
 - *Châssis garage : La CRMS demande de se conformer à la géométrie autorisée dans le PU 16/PFU/584128, pour lequel elle avait introduit dans son avis la condition suivante : « opter pour des châssis à fin profils reprenant la forme des baies »;*
 - *Tranchées entre chaudière et grande tribune : La CRMS conditionne son accord à une remise en pristin état du site après tranchée et à l'absence d'atteinte au patrimoine végétal;*
- *Travaux Petite Tribune :*
 - *Grille de ventilation extraction d'air en façade est : La CRMS ne l'accepte pas sur le plan du patrimoine car elle est destructive et peu intégrée. La CRMS demande de soumettre à l'approbation de la DPC une proposition moins impactante;*
 - *Portes de la petite tribune : la CRMS approuve leur remplacement qui améliorera « l'habitabilité » de l'atelier dont l'affectation est adéquate à cet endroit. Elle apprécie le soin apporté aux détails et le souci d'intégration mais demande de prévoir un volet menuisé intégré pour pouvoir, lorsque l'espace n'est pas utilisé, refermer la partie vitrée et assurer une porte pleine, en phase avec la typologie;*
 - *Pompe à chaleur : les travaux ne sont pas documentés. La CRMS ne peut donc pas se prononcer;*
- *Travaux Sanitaires :*
 - *Enveloppe extérieure : la CRMS est d'accord avec les aménagements intérieurs et demande de soumettre à l'approbation de la DPC les finitions pour respecter la période de référence Breydel;*

Abords

- *Parking Voiture (49 places) : Comme dans son avis rendu en octobre 2017, la CRMS peut accepter la réalisation de ce parking dans la zone initialement occupée par un verger à l'époque où la maison était utilisée par un garde forestier. La CRMS s'oppose cependant à de nouveaux terrassements et travaux d'imperméabilisation sous la couronne de deux chênes qui ont déjà subi de gros dégâts racinaires lors des travaux de SIBELGA en 2017. Suite à un test de traction imposé en 2017, un érable situé à cet endroit avait déjà malheureusement dû être abattu. Des conditions de permis strictes devront être formulées pour préserver le sol au pied de ces deux arbres. La CRMS demande aussi de prévoir les accès au parking tels qu'ils existent actuellement, et de réduire le nombre de place pour aménager le dépose-minute au sein même du parking pour ne pas étendre les aménagements. En ce qui concerne les plantations, la CRMS approuve l'idée de rappeler l'ancienne fonction de l'espace par la plantation de fruitiers ornementaux. Toutefois, certaines essences (comme les cerisiers du Japon, par exemple) requièrent des aménagements du sol spécifiques pour assurer leur bonne croissance sans soulèvement de revêtements (mélange terre-pierre, barrières anti-racines). Les clauses techniques ad hoc devront reprises en conditions de permis. Enfin, ce parking ne doit être ni privatisé*, ni clôturé ni équipé de barrières/clôtures afin d'éviter la fragmentation du site et du paysage. La lisière de la zone et sa bordure végétale devront garantir une parfaite intégration paysagère, tant du côté de la chaussée de la Hulpe que du site de l'hippodrome. Enfin, il est nécessaire d'en revoir l'aménagement pour l'accueil des vélos également (cf. passage ! important ! plus loin dans l'avis).*
- *Stationnement vélo : La CRMS demande de concentrer l'ensemble des stationnements vélos sur une localisation unique (voitures, vélos) qui bénéficiera d'un traitement paysager, e.a. des lisières pour en soigner l'intégration. Elle demande de l'organiser dans le parking général ou à l'endroit proposé pour les 49 places de voitures. Elle rend donc un avis défavorable sur la proposition actuelle et demande d'examiner une implantation unique et sans impact sur les pelouses et le caractère ouvert du site. La Crms a accepté (avec des conditions) de consacrer un grand parking voitures dans le site (cf. son avis 2017 et sa position sur la modification du PRAS) et un plus petit parking au sein de l'ancien verger (cf son avis 2017 et le présent avis). Mais elle n'acceptera pas que l'on organise d'autres poches de parking (ni pour les voitures, ni pour les vélos), ailleurs au sein du site au-delà de ces deux implantations déjà conséquentes et impactantes. C'est pour cette raison également qu'elle refuse une dispersion d'aménagements de stationnement vélos au cœur du site. Il est donc nécessaire de coordonner les modifications de plans pour que les deux poches de stationnement autorisées par la CRMS accueillent conjointement les voitures et les vélos. Il va de soi que la CRMS soutient davantage le recours à la mobilité douce dans le site et l'usage du vélo que celui de la voiture.*

- *Zone logistique : La CRMS approuve la création d'une zone logistique et l'implantation proposée, qui peut être aménagée pour être la plus fonctionnelle possible pour autant que des lisières en assurent une intégration paysagère fine et que les accès ne soient pas multipliés. La CRMS demande donc de supprimer l'accès technique vers la piste vu la création de l'accès dévié, ce qui permettra de mieux aérer et dégager visuellement la petite tribune. Elle recommande de simplifier la zone au maximum;*
- *Autre : La CRMS approuve les modèles des poubelles et des bancs et n'est pas opposé, là ou nécessaire uniquement, au principe des noues mais demande de ne pas les connecter aux égouts pour garder l'eau sur site;*

Considérant l'avis de Bruxelles Environnement du 20/03/2023, favorable aux conditions suivantes :

- *Etudier et mettre en œuvre les potentiels de récupération et de réutilisation des eaux de pluie provenant des différentes toitures des bâtiments du site;*
- *Améliorer la gestion des eaux pluviales du projet de façon à atteindre l'objectif de zéro-rejet à l'égout pour les espaces verts et les surfaces de ruissellement;*
- *Augmenter les surfaces perméables et les surfaces d'infiltration;*
- *Réduire l'emprise de la zone asphaltée desservant le nouveau parking et la zone logistique (voire maintien du poirier) à son stricte minimum;*
- *Envisager un autre type de revêtement au droit du nouveau P4 : dalles gazons;*
- *Intégrer l'ensemble des mesures d'atténuation reprises dans l'évaluation appropriée des incidences Natura 2000 (pp. 102 à 112), y compris concernant le chantier et la gestion future du site, dans le permis, au cas où celui-ci serait délivré;*
- *Mettre à jour l'EAI pour concorder avec les amendements faits dans le cadre de la demande de permis d'environnement de classe 2;*
- *Modifier globalement le projet afin de permettre sa réversibilité et la réhabilitation du site naturel, dans le cadre ou des modifications réglementaires ou de programme futurs modifieraient les besoins en matière de parking;*
- *Modifier la circulation sur le parking pour le rendre « traversable » pour les piétons et pour les véhicules de façon longitudinale par rapport à la chaussée de la Hulpe;*

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Considérant que la construction des bâtiments des grandes et petites tribunes datent d'entre 1878 et 1913; qu'ils sont situés dans la partie nord du site à la périphérie de l'anneau à côté du bâtiment du Pesage; que l'affectation historique de ces deux bâtiments était un équipement équestre;
- Considérant que le bâtiment « sanitaire et chaufferie » est situé dans la partie nord du site, dénommé « Village des Paris », à proximité de la grande tribune; qu'il s'agit d'un petit bâtiment en brique avec frise en enduit dont la date de construction est estimée vers 1950;
- Considérant qu'actuellement, les espaces extérieurs situés dans le périmètre du projet se composent principalement d'espaces engazonnés et/ou plantés ainsi que de voies d'accès aux bâtiments et aux infrastructures;
- Considérant que le périmètre du projet comporte de nombreux arbres à haute tige, dont 10 sont prévus à l'abattage;

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

Considérant que les travaux prévus sur la grande tribune sont les suivants :

- Consacrer son affectation d'équipement d'intérêt collectif (salle polyvalente) et en des activités commerciales;
- Remplacer une baie murée par une grille d'amenée d'air (sur la façade nord, côté paddock);
- Installer de nouveaux châssis en aluminium thermolaqué à double vitrage feuilleté (sur la façade nord des garages, côté paddock);
- Installer des grilles de rejet d'air sous les gradins en vue d'y installer un système de ventilation;
- Installer une grille d'amenée d'air en toiture;

Considérant que, concernant la petite tribune, il est également prévu de consacrer son affectation d'équipement d'intérêt collectif (salle polyvalente); qu'il est prévu d'installer des grilles de prise d'air en façade latérale en vue d'y installer un système de ventilation;

Considérant que le projet prévoit la rénovation du bâtiment dit « Sanitaire »;

Considérant qu'il prévoit également la création d'un espace de stationnement vélo de 64 places dans le Village des Paris, et d'adapter les surfaces engazonnées attenantes;

Considérant que l'espace logistique est réaménagé de sorte qu'il soit isolé visuellement depuis les abords de la petite tribune par un accompagnement paysager (clôture à panneau rigide), qu'il soit accessible depuis

l'accès au golf (situé sur la chaussée de La Hulpe), et que l'aire de manœuvre soit réhabilitée aux abords de l'entrepôt et qu'elle permette une circulation périphérique pour les manœuvres d'entrée et de sortie de l'espace logistique; que cet espace comportera également 14 emplacements vélos;
Considérant qu'une aire de stationnement de 41 places automobiles et de 8 places moto est aménagée à front de rue de la chaussée de La Hulpe; que cette zone est principalement revêtu de gravier, sauf en ce qui concerne sa voirie d'accès qui est asphaltée;
Considérant que le projet prévoit au total l'abattage de 10 arbres à haute-tige et la plantation de 40 nouveaux sujets ainsi que des massifs arbustifs au sein du périmètre d'intervention afin de compenser la perte induite par les abattages;

Objectifs :

Considérant que les objectifs du projet sont de :

- Consacrer les affectations des petites et grandes tribunes;
- Rénover le bâtiment des sanitaires;
- Isoler la zone logistique des abords de la petite tribune, rendre cette zone accessible depuis le golf, et réhabiliter l'aire de manœuvre;
- Créer une aire de stationnement pour tous les usagers du site qui permette l'accessibilité piétonne vers l'anneau et la sécurisation de la jonction de la voie d'accès au golf et à la zone technique depuis la chaussée de La Hulpe;

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

Régularisation

Considérant que certains actes et travaux avaient déjà été réalisés sur la base du permis unique référencé 16/PFU/584128 et annulé par le Conseil d'Etat; qu'il s'agit pour ces actes et travaux d'une mise en conformité; que ces actes et travaux sont les suivants :

- Consacrer les affectations d'équipement d'intérêt collectif (salle polyvalente) et des activités commerciales de la grande et petite tribune;
- Installer de nouveaux châssis en aluminium thermolaqué à double vitrage feuilleté (sur la façade nord des garages, côté paddock) sur la grande tribune;

Mobilité automobile

Considérant que la note explicative jointe à la demande de permis n'apporte aucune explication quant à la nécessité de créer 49 emplacements pour véhicules motorisés dans cette zone;

Considérant que l'évaluation appropriée relève que la zone concernée par l'implantation de ce parking (à savoir l'ancien verger appartenant à la Maison Forestière) constitue un espace à valeur biologique importante contribuant à la fonction écologique de lisière entre forêt et ville et que sa suppression aura également un impact en matière de morcellement des habitats;

Considérant qu'il convient d'éviter de démultiplier les entrées et sorties du site sur la chaussée de La Hulpe et que le parking ne doit pas constituer une zone impossible à traverser;

Mobilité vélo

Considérant que plusieurs zones de stationnement vélo sont prévues dans le site, offrant au total 148 places de stationnement de 30% sont couvertes; que la localisation du parking « entrée de golf » offre peu de contrôle social et qu'il serait préférable de le déplacer; que par ailleurs, le site pourrait favorablement bénéficier d'un regroupement de l'ensemble des stationnements vélos en un point unique;

Environnement

Considérant que l'évaluation appropriée des incidences a été fournie dans le cadre de la demande de permis d'environnement de classe 2 et de cette présente demande de permis d'urbanisme;

Considérant que bien que cette évaluation soit d'une grande qualité, certains compléments ont été demandés dans le cadre du permis de classe 2;

Considérant que ces compléments et demandes de précision n'ont pas été amendés dans le cadre de cette présente demande de permis d'urbanisme;

Considérant dès lors qu'afin d'avoir les mêmes informations dans les deux procédures, bien que celles-ci soient non mixtes, il y a lieu de fournir les compléments ci-après :

- Point 3.1 Introduction (p.79), §5 :
 - o Ce point doit également contenir le risque de perturbation occasionné par l'éclairage du golf (dont on parle dans la suite du document, point C.3.1 p91);
- Point 4.1.2.2 Perturbations du comportement naturel, point A. Perturbations liées à la lumière :
 - o Ce point se doit également de rappeler les recommandations formulées à l'égard de l'éclairage du golf;

Considérant que l'EAI devrait également être complétée/modifiée sur les points suivants :

- Point 3.2 Evaluation des incidences :
 - o Compléter le chapitre par les impacts éventuels de la poursuite de l'exploitation du parking P1 et du potentiel de réversibilité du parking P4;
- Point 4.1.2.1 Perturbations chimiques, Point A Gestion des espaces verts :
 - o Au regard des risques évoqués, la recommandation en matière de gestion et limitation des apports d'engrais au droit du golf semble trop vague et difficilement imposable au droit du permis, veuillez préciser et adapter cette recommandation afin de la rendre plus précise et applicable/vérifiable/contrôlable dans le temps;
- Point 4.1.2.2 Perturbations du comportement naturel, Point B.2. Parkings :
 - o Le rapport évoque « le parking P4 peut/est une source de gêne pour les riverains... ». Revoir cette phrase qui ne semble pas adaptée à une EAI Natura 2000;

Considérant qu'il y aura lieu de suivre et mettre en œuvre les mesures d'atténuations prévues, que deux d'entre elles nécessitent une modification des plans, ces deux mesures étant :

- Réduction de l'emprise de la zone asphaltée desservant le nouveau parking et la zone logistique (voire maintien du poirier);
- Envisager un autre type de revêtement au droit du nouveau P4, en particulier des dalles gazons;

Gestion des eaux

Considérant la proximité immédiate du projet avec une zone Natura2000;

Considérant l'augmentation des surfaces imperméables/minérales par rapport à la situation existante;

Considérant que le plan de localisation des aménagements de gestion des eaux pluviales n'est pas suffisamment précis/clair; que la récupération des eaux pluviales n'est pas envisagée;

Considérant que la gestion des eaux pluviales sur le projet doit être améliorée pour atteindre une gestion intégrée des eaux pluviales;

Patrimoine

Considérant qu'il y a lieu de respecter l'avis conforme de la CRMS;

PRDD

Considérant que le site de l'hippodrome de Boitsfort est repris parmi les 5 pôles de niveau régionale visant à remédier aux carences en équipements récréatifs par le PRDD dans le chapitre intitulé « *Développer l'offre en équipements de proximité : répondre aux besoins en matière d'équipements sports et récréatifs* » de la stratégie 1 (« *les équipements comme supports de la vie quotidienne* ») l'axe 2 intitulé « *Mobiliser le territoire pour développer un cadre de vie agréable, durable et attractif* »;

Considérant qu'il est également repris comme pôle didactique et récréatif de seconde couronne appelant un développement « *à l'échelle intercommunale et locale* » de la stratégie 1 (« *Mobiliser le potentiel et les ressources foncières* ») de l'axe 1 intitulé « *Mobiliser le territoire pour construire l'armature du développement territorial et développer de nouveaux quartiers* »; qu'il y est décrit comme suit :

- « *Site exceptionnellement bien situé et accessible dans la forêt de Soignes, l'hippodrome de Boitsfort et ses bâtiments au caractère patrimonial affirmé et partiellement rénovés deviendront un pôle didactique et récréatif régional sur la thématique de la nature, de l'éducation et de la détente. Il s'agira dès lors de poursuivre le projet Drohme pour lequel une concession a été octroyée par la SAU à l'issue d'une mise en concurrence.* »;

PRAS

Considérant que, d'une manière générale, le projet vise à développer sur le site des activités d'intérêt collectif; que le projet prévoit des activités liées au sport, culturelles, récréatives, sociales, pédagogiques, etc.;

Considérant que la prescription 8.1 du PRAS stipule que « *ces zones sont affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public* »;

Considérant que les équipements d'intérêt collectif ou de service public sont définis par le PRAS comme : « *Construction ou installation qui est affectée à l'accomplissement d'une mission d'intérêt général ou public, notamment les services des pouvoirs locaux, les immeubles abritant les assemblées parlementaires et leurs services, les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux, de santé, de culte reconnus et de morale laïque* »;

Considérant que les activités prévues dans les salles polyvalentes sont :

- Grande Tribune : Coaching sportif, Rock School, Atelier de céramique, cuisine (espace de mise en place traiteur), atelier de peinture, Pop Up Store,...;
- Petite Tribune : Atelier vélo, accueil de groupe scolaire,...;

Considérant que ces activités répondent à des activités d'intérêt collectif; que cependant, il y a lieu de libellé parfaitement dans la demande de permis leur localisation exacte;

Considérant que des espaces commerciaux sont également prévus; que ces espaces sont considérés comme du commerce, accessoire aux équipements d'intérêt collectif conformément à la prescription 8.3 du PRAS :

- « Moyennant mesures particulières de publicité, ces zones peuvent également être affectées aux commerces qui constituent le complément usuel des affectations visées aux 8.1 et 8.2 »;

Absence d'étude ou de rapport d'incidence

Considérant que le projet ne rentre dans aucune rubrique de l'annexe A ou B du CoBAT; que dès lors il n'est pas soumis à une évaluation préalable des incidences; que par ailleurs, étant situé dans une zone Natura2000, il est soumis à une évaluation appropriée des incidences;

Considérant qu'en effet, le projet n'a pas pour vocation à changer l'affectation des bâtiments : en situation existante il faut considérer que les bâtiments sont déjà affectés à de l'équipement d'intérêt collectif (historiquement en équipement équestre);

Considérant en outre que le projet induit un changement d'utilisation; que ce changement d'utilisation, même s'il est susceptible d'avoir des incidences (comme n'importe quel projet d'urbanisme), il n'est toutefois pas susceptible d'avoir des incidences négatives/notables/significatives sur l'environnement;

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

Conditions communes à toutes les instances représentées en Commission de concertation :

Général

- Mettre à jour l'EAI pour concorder avec les amendements faits dans le cadre de la demande de permis d'environnement de classe 2;
- Modifier globalement le projet afin de permettre sa réversibilité et la réhabilitation du site naturel, dans le cadre ou des modifications réglementaires ou de programme futurs modifieraient les besoins en matière de parking;

Bâtiments

- Respecter les conditions de l'avis du SIAMU;
- Libeller avec exactitude les affectations en regard de leur localisation exacte;
- Documenter l'intervention concernant le remplacement d'une baie murée sous l'escalier Breydel (côté paddock) par une grille;
- Concernant les châssis du garage de la Grande Tribune, se conformer à la géométrie prévue dans la demande de permis d'urbanisme référencé 16/PFU/584128 et opter pour des châssis à fin profils reprenant la forme des baies;
- S'assurer d'une remise en pristin état du site après la création des tranchées entre chaudière et Grande Tribune, et de l'absence d'atteinte au patrimoine végétal;
- Revoir la grille de ventilation « extraction d'air » prévue en façade est de la Petite Tribune, et soumettre à l'approbation de la DPC une proposition moins impactante;
- Prévoir un volet menuisé intégré au niveau des portes de la Petite Tribune pour pouvoir refermer la partie vitrée et assurer une porte pleine, en phase avec la typologie;
- Documenter l'intervention concernant la pompe à chaleur de la Petite Tribune;
- Soumettre à l'approbation de la DPC les finitions de l'enveloppe extérieur des sanitaires pour respecter la période Breydel;
- Dans les mises en œuvre préconisées par la DPC et pour certaines également par la CRMS, il y a lieu de vérifier les possibilités techniques de réalisation;
- Etudier et mettre en œuvre les potentiels de récupération et de réutilisation des eaux de pluie provenant des différentes toitures des bâtiments du site;

Abords

- Revoir la position des stationnements vélos vers une localisation unique et sans impact sur les pelouses et le caractère ouvert du site, soit au niveau du grand parking, soit au niveau du parking prévu par le présent projet, tout en s'assurant de son intégration paysagère, notamment des lisières;
- Assurer l'intégration paysagère fine de la zone logistique, supprimer son accès technique vers la piste au profit de l'accès dévié, et simplifier au maximum son fonctionnement;
- Améliorer la gestion des eaux pluviales du projet de façon à atteindre l'objectif de zéro-rejet à l'égout pour les espaces verts et les surfaces de ruissellement;
- Augmenter les surfaces perméables et les surfaces d'infiltration;
- Réduire l'emprise de la zone asphaltée desservant le nouveau parking et la zone logistique (voire maintien du poirier) à son stricte minimum;
- Etudier la possibilité de remplacer l'asphalte prévu par un matériau plus nature et perméable;

- Intégrer l'ensemble des mesures d'atténuation reprises dans l'évaluation appropriée des incidences Natura 2000 (pp. 102 à 112), y compris concernant le chantier et la gestion future du site, dans le permis, au cas où celui-ci serait délivré;

AVIS favorable conditionnel de Urban-DU, de Urban-DPC et de Bruxelles Environnement aux conditions communes reprises ci-dessus et à la condition supplémentaire suivante :

- Revoir l'aménagement du parking voiture de 49 places afin de :
 - o Ne pas prévoir de terrassements et travaux d'imperméabilisation sous la couronne des deux chênes qui ont subi de gros dégâts racinaires lors des travaux de Sibelga en 2017;
 - o Prévoir les accès parking tels qu'ils existent actuellement
 - o Réduire le nombre de place pour aménager le dépose-minute au sein même du parking;
 - o Ne pas le privatiser, le clôturer ou encore l'équiper de barrière/clôtures;
 - o Garantir une parfaite intégration paysagère tant du côté de la chaussée de La Hulpe que du site de l'hippodrome;
 - o Modifier la circulation sur le parking pour le rendre « traversable » pour les piétons et pour les véhicules de façon longitudinale par rapport à la chaussée de La Hulpe;

AVIS favorable conditionnel de la Commune d'Uccle aux conditions communes reprises ci-dessus et à la condition supplémentaire suivante motivée comme suit :

- o Bien que celui-ci a été envisagé dans la demande initiale de 2016 (PU n°16-42752-2016), la commune d'Uccle estime qu'en 2023, il y a lieu de prendre davantage en considération la situation environnementale et climatique globale de ce site constituant un environnement forestier exceptionnel;

La notice explicative ne justifie pas suffisamment la nécessité d'un parking, outre un usage « ponctuel et exceptionnel »;

- o En matière d'environnement
- o La commune d'Uccle n'accepte pas que l'on organise d'autres poches de parking au sein du site d'autant que cela s'assortit de modifications inappropriées et impactantes en bordure de forêt de Soignes, dont l'abattage de 10 arbres, la modification des revêtements, l'artificialisation du sol, les travaux liés à la gestion des eaux et la modification des clôtures en lisière, ce qui renforce l'effet de fracture nette entre la forêt et la périphérie urbaine avoisinante;
- o La création d'un parking créera une atténuation de l'importance de la lisière, pourtant essentielle à la bonne gestion de la forêt ;
- o Ce parking se situerait sur un espace de valeur biologique importante assurant une fonction écologique de lisière de cet espace. En effet, cette zone permet à la faune de profiter d'un habitat naturel de qualité tout au long de l'été;
- o De plus, les aménagements en lisière doivent être soigneusement étudiés afin de ne pas dégrader la qualité écologique à l'échelle du site;

La modification partielle du PRAS n'aurait pas encore été autorisée ou refusé;

L'impact cumulé des deux parkings n'est pas étudié dans l'évaluation appropriée des incidences jointes à la demande de permis;

L'évaluation appropriée relève que la zone concernée par l'implantation de ce parking (à savoir l'ancien verger appartenant à la Maison Forestière) constitue un espace à valeur biologique importante contribuant à la fonction écologique de lisière entre forêt et ville et que sa suppression aura également un impact en matière de morcellement des habitats;

En matière de mobilité

Le site est classé en Zone B selon le RRU, c'est-à-dire en zone bien desservie en transports en commun;

Le taux d'occupation du stationnement dans un périmètre impliquant moins de 10 minutes de marche selon parking.brussels démontre que le taux d'occupation de ces voiries varie entre 17% et 80% et ne démontre donc pas la nécessité d'augmenter la capacité en stationnement;

La mutualisation de parkings privés existants aux alentours est une solution plus pertinente pour répondre à des besoins ponctuels de stationnement;

Il convient d'éviter de démultiplier les entrées et sorties du site sur la chaussée de La Hulpe et le parking ne doit pas constituer une zone impossible à traverser;

En conclusion

- o L'aménagement d'un parking ne peut être considéré comme un aménagement soigneux de la lisière et ne peut dès lors pas être accepté.